Materialistische Diskursanalyse anhand von Argumenten zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“

Abb. 1: schlechte Vibes für Mietenabzocker, hier in der Nacht auf den 3. April 2019, da hilft der Kapitalseite nur noch eins: **lass abstimmen und rede darüber (viel)** – die Geburt des *„Diskurses“ Enteignen, darf man das eigentlich?* – nach 5 Jahren Diskurs gegen Aktion, Zeit für eine Auswertung dieses modernen sozialtechnischen Steuerinstruments

von Ilka Erdmann
ilerdman@uni-potsdam.de

Abb.en 2: Die Initiative „Deutsche Wohne & Co enteignen“ führte tatsächlich zum Verschwinden der „Deutsche Wohnen“ vom Markt… enteignet wurde mit Ghettofaust: bis jetzt aber nur vom nächstgrößeren Hai … vonovia

Inhaltsverzeichnis

1. Die Wissenschaft vom Diskurs reflektiert subjektive Interessen ..... S. 3

2. Volksentscheid-das Mittel der Wahl oder Qual? ..... S. 9

3. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen ..... S. 12
3.1. Artikel 15 aus dem Grundgesetz - auf diesen beruft sich die Initiative ..... S. 15
3.2. Der Beschlusstext der Initiative Deutsche Wohnen und Co enteignen ..... S. 16

4. Was ist eine Diskursanalyse? Ein methodisches Vorgehen wird vorgestellt ..... S. 18
4.1. Frage: Was will die historische Diskursanalyse? ..... S. 20

5. Argumente gegen die Überführung von Wohnraum
in eine Anstalt öffentlichen Rechts ..... S. 22

6. Argumente für den Volksentscheid ..... S. 36

7. Weitere Argumente für den Volksentscheid - für Vergesellschaftung ..... S. 43

8. Reiner Wild vom Berliner Mieterverein
zur zu leistenden Arbeit der Expertenkommission ..... S. 47

9. Zum Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen von Franziska Giffey ..... S. 48

10. Was sagen die Mitstreiterinnen selber über den Diskurs der Debatte aus ..... S. 49

11. Zusammenfassung ..... S. 50

12. Literaturverzeichnis ..... S. 53

Abb. 3 für die einen ein Ehrenamt, für die anderen eine passende Profitkulisse

1. Die Wissenschaft vom Diskurs reflektiert subjektive Interessen-der Diskurs der Wissenschaft reflektiert subjektive Interessen

Wieso beschäftige ich mich seit über einem Jahrzehnt zivilgesellschaftlich-praktisch und nun wissenschaftlich mit Wohnungspolitik? Berichte über katastrophale Zustände auf dem Wohnungsmarkt sind in beiden Arten Zeitungen zu finden, solchen, die von Wohnraumeigentümern und ihren Interessengruppen finanziert werden und solchen, die Wohneigentum aus privater Verfügungsgewalt befreien zu wollen vorgeben und Beide Gruppierungen betonen, es handel sich um eine Angelegenheit, die uns alle anginge. Als Studentin, die jedes Monatsende alle Ausgaben zurückstellen muss, um die Miete für mich und meine noch sehr jungen Kinder aufzubringen, fiel es mir aus eigener Anschauung nicht schwer, diesen Aufruf ernst zu nehmen. Im persönlich kolportierten Unglück erkannte ich ein allgemeines-und mein eigenes schnell wieder. Allein im Juli 2023 machte eine Schreckensmeldung die Runde: Als ein 62-jähriger Bewohner zum Verlassen seiner Wohnung gezwungen werden sollte, wählte er den Freitod. Er griff-noch bevor die Polizei und der Gerichtsvollzieher seine Wohnung betreten hatten zur Waffe-und richtete diese gegen sich selbst.
Im April 2013 wurde die schwerbehinderte und psychisch kranke 67-jährige Rosemarie F. aus ihrer Reinickendorfer Wohnung zwangsgeräumt. Sie starb wenige Stunden später in einer Nothilfeeinrichtung im Berliner Stadtteil Wedding. Zwei Tage nach ihrem Tod gab es in Berlin eine Protestkundgebung unter dem Motto. „Zwangsräumung tötet“, ich war ein Teil von ihr. Mich interessierte dabei noch nicht so sehr der Diskurs von pro und contra, sondern mich interessierte, den bestehenden Zustand zu verändern. Ich beteiligte mich mit diesem Ziel an der zunächst ersten erfolgreichen Blockade gegen die angedrohte Zwangsräumung der Familie Gülbol in der Lausitzer Straße. Diese Räumung

Abb. 4: Klaus Staek, politisches Plakat von 1972, als sich die SPD noch mit Enteignungs-Vorwürfen herumschlagen musste.

Abb. 5: Michael Müller (SPD), damals Regierender Bürgermeister von Berlin, auf einer gemeinsamen Pressekonferenz zu den Fusionsplänen der Vonovia und der Deutsche Wohnen am 1. Juni 2021: „Das ist ein Schritt nach vorne und macht deutlich, dass wir in eine andere Phase von Unternehmenskultur eintreten und in ein neues Miteinander von Politik und Unternehmen. Ich glaube, es ist für viele Menschen sehr wichtig, dass wir nicht konfrontativ miteinander umgehen, sondern kooperativ und hier etwas gemeinsam erreichen wollen«.

konnte damals, -zunächst verhindert werden.1

Ich erkannte, dass der gesellschaftliche Auftrag „Leben und körperliche Unversehrtheit“ zu schützen eine wichtige Ordnungsfunktion gegenübersteht, der „Schutz des persönlichen, privaten und akkumulierbaren Eigentums“. Es scheint nicht abwegig, anzunehmen, wie auf beiden Seiten des Diskurses gelegentlich durchscheint, dass die Überlebensfähigkeit des kapitalistischen Wirtschaftens ihre Ordnungsfunktion für den privaten Eigentümer höher stellen muss, als den beim Bau der meisten Häuser Berlins ab 1945 in Ost wie West für entscheidend gehaltenen gesellschaftlichen Auftrag. Mit diesen Vermutungen werden die mich interessierenden Fragen nicht weniger, sondern dringender.

[1]Mieder, Rosemarie: Die Zwangsräumung setzt psychisch und physisch unter Druck, in: Berliner Mietermagazin vom Januar/ Februar 2024. Berlin S. 31-32.

Wieso bezahlen Versorgungsämter und Jobcenter die Mieten für die Mieterinnen nicht pünktlich, so dass die Folge sofort an die soziale und existenzielle Substanz geht? Das mit historischem Weitblick bemerkenswerte an der Dynamik in Berlin, in Ost wie West ist, dass die meisten Wohnungen, mit denen an der Börse spekuliert wird, ehemals kommunale oder staatliche Wohnungen sind.
Sie wurden im wesentlichen erst in den 1990er und 2000er Jahren privatisiert. Federführend waren dabei zwei Parteien, die historisch aus Arbeiten um „die Wohnungsfrage“ von Friedrich Engels hervorgegangen sind, nämlich die SPD und die PDS. Ihrem Anliegen, der privat besitzenden und akkumulierenden Klasse „alles Kapital zu entreißen“, hatte die historische SPD damals gefordert.
Wo der rabiate Ausverkauf von Klassenkampfinteressen zum Erfolgskriterium geriet, wurde Widerstand und seine Entwicklung in der Praxis zum Kriterium von sozialen Überlebensinteressen.

Abb. 6: was der Volksentscheid nicht erreichte…

Abb. 7: Vonovia hat für Dich die geheimsten Ecken der Straßenkunst in der Hand, Eintritt frei, Vorhang auf und kommt: „Mal Dir die Welt, wie sie Dir gefällt“, inklusive „Gute Laune im Winter“ - Sprayen für Frieden - mit dem größten Mietenprivatisierer der Republik

Nuriye Cengiz, damals schon Rentnerin im Rollstuhl, weigerte sich 2012, ihre Verdrängung aus ihrer Erdgeschosswohnung am Maybachufer hinzunehmen, nachdem sie beim besten Willen keinerlei menschenwürdigen Ersatz finden konnte. Mitgemeinte und Nur-noch nicht direkt Betroffene setzen mit kollektiven Handlungen das Wirken der Marktgesetze für den Eigentumsbestand außer Kraft. Nuriye Cengiz konnte vorerst bleiben und kam daraufhin selber aus Solidarität mit anderen Betroffenen zu vielen Protestaktionen, ich habe Sie selber in solchen eindrucksvollen Aktionen mit erleben können. Aus diesen Gründen heraus gründete sich vor über zehn Jahren das Bündnis: „Zwangsräumungen verhindern“. Es ist ein erster Ansprechpartner für Betroffene, vernetzt, vermittelt weiter an andere Hilfseinrichtungen und organisiert vor allem Solidarität und Protest

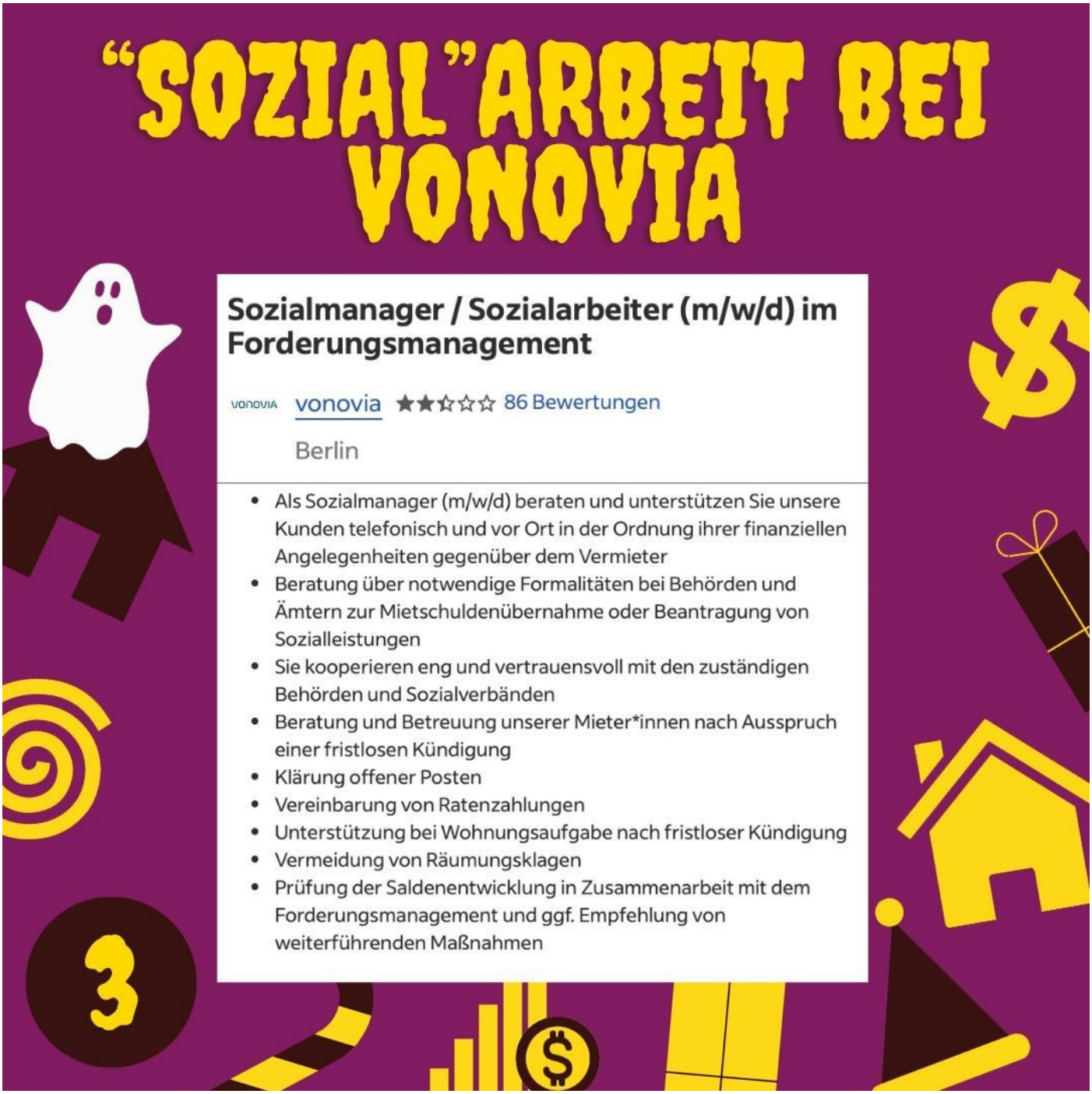


Abb. 8: gemeinsam mit Vonovia die Miete mindern

auf der Straße und schafft so eine „Öffentlichkeit".2

Fast zeitgleich gründete sich das Bündnis Kotti & Co. Über zehn Folgejahre hinweg steht nun schon als Versinnbildlichung dieser Mieterprotestkultur das sogenannte Gecekondu beim Kottbusser Tor. Die Mieterinnen am Platz lernten, ihren Protest zu kollektivieren, als sie auf eine neues mit Mietsteigerungen, im ihrem ehemals Sozialen Wohnungsbau, konfrontiert wurden und diese für viele von ihnen schlicht nicht mehr bezahlbar war.3
Mieterinnen in Berlin folgten ihrem Beispiel, merkten und realisierten, dass es wichtig ist sich zu organisieren und gemeinsam zu wehren gegen Zwangsräumungen, Mieterhöhungen und das automatische Auslaufen von Sozialbindungen für

[2]vgl. ebd.: S. 31-32.
[3]Kotti & Co – die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor (Herausgeber): Der Wohnungggspolitische Hintergrund unseres Kampfes,Berlin 2012, verfügbar unter https://kottiundco.net/hintergrund/ , letzter Zugriff 22.05.2024.

ihre Wohnungen.
Bereits vor 2013 war ein Großteil, der ehemals mit öffentlichen Fördergeldern errichteten Wohnungen privatisiert worden und der Wohnungsbestand, der südlich am Kottbusser Tor liegt, gehörte seitdem zur Verfügungsmasse des börsennotierten Konzerns „Deutsche Wohnen“. Seine privaten Gewinne der Gegenwart beruhen auf den Leistungen und Kaufkrafttransfers der Allgemeinheit in der Vergangenheit.
Die mittlerweile zur Mietergemeinschaft organisierte Initiative Kotti & Co forderte im Jahr 2016 erstmals öffentlichkeitswirksam in Berlin die Enteignung des Immobilienagglomerats Deutsche Wohnen SE. Eine ganze Reihe von weiteren Gruppen diskutierte in den 2010er Jahren über Handlungsbedarf. Bodenreform, Rekommunalisierung und Vergesellschaftung sollten Lösungen für die sich immer weiter verschärfende Wohnungsnot in der Hauptstadt ermöglichen.4

Immobilienkonzerne

Die größten Immobilienkonzerne

Top-Immobilienkonzerne nach Zahl der Wohnungen in Deutschland[1]

		Börsenwert[2] in Mrd. Euro
Vonovia	**414.100**	30,4
Deutsche Wohnen	**154.800**	**19,0**
LEG Immobilien	144.900	9,3
TAG Immobilien	88.300	4,0
Grand City Properties	59.700	4,0
Adler Real Estate	52.200	1,3

1) Stand: 2. Q. 2021; 2) Stand: 10.9.2021
HANDELSBLATT-GRAFIK
Quelle: Unternehmen, Bloomberg

Abb. 9: was die public relations der Wohnungskonzerne besonders bedrückte vor der Volksabstimmung in Berlin, war ihre in vielfältigen Erörterungen immer wieder neu aufgebratene Ente, dass nun Genossenschaften auch einer Enteignung zum Opfer fallen müssten.

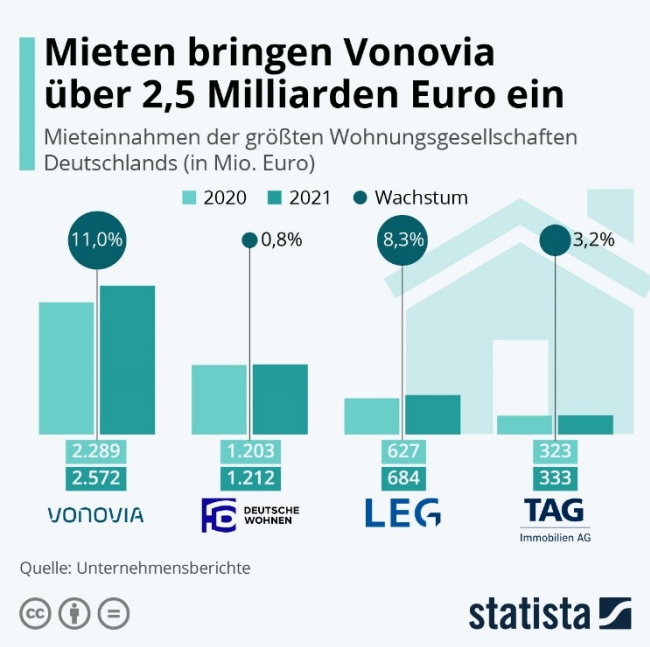


Abb. 10: was „statista“ 2021 noch berichten durfte, mittlerweile ist es bei der öffentlichen Rechenschaftsprüfung über die private Mietenverwendung stiller geworden…

Sozialisierung von Wohnraum als Lösung wurde mit zunehmend öffentlichem Rückhalt diskutiert, so dass im April 2018 aus diesem Prozess heraus sich das Bündnis „Spekulation bekämpfen-Deutsche Wohnen & Co enteignen“, erstmals der Öffentlichkeit vorstellte.
Dieses Bündnis schaffte es in zwei erfolgreichen Phasen des Sammelns von Unterschriften, dass zeitgleich zur Abgeordnetenhauswahl am 26. September 2021 alle Berlinerinnen über den Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne abstimmen durften. Diese

[4]vgl. Hoffroge, Ralf: Der Weg zur Vergesellschaftung-eine Einleitung. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 9.

Abb. 11: „Immo-King – be my bunny, erwisch uns kalt, Monat für Monat!“
… aus der Vorstellung von „sozialer Stadt“ im vonovia-Facebook-Auftritt

Abstimmung wurde zu einem Erfolg für ihre sogenannte „Enteignungs“forderung.5
Wie wurde im Vorfeld in den Medien und in der Öffentlichkeit über dieses scheinbar, radikale Mittel zur Lösung des drängendsten Problems diskutiert? Wieso kam es dazu, dass solche radikalen Forderungen einen solchen Zuspruch erhalten konnten und bis heute, trotz eindeutigem Votum der Berlinerinnen für die Vergesellschaftung aller Immobilienkonzerne mit mehr als 3000 Wohnungen im Bestand, in privater Hand geblieben sind?
Nun jedoch zuerst noch ein paar Worte zum Thema Volksentscheid. Um was handelt es sich hierbei und wieso wählte die Initiative dieses Mittel auf dem Weg zur Durchsetzung ihrer Interessen?
Wie also wurde aus einem konkreten Vorhaben ein jahrzehntelanger Diskurs und mehr nicht? Die Entwicklung eines Diskurses kann
-wissenschaftlich nach soziologischen Kriterien aufgearbeitet werden, was ich im folgenden zeigen werde. Die Beobachtung, dass diskursiv Jahr für Jahr perfektionierter geredet wird und nicht gehandelt wird, drängt die Vermutung auf, dass das eine hier dem anderen das Wasser abzugraben angetreten ist, wird als eines meiner erkenntnisleitenden Motive im folgenden meinen Blick schärfen und meine Nachfragen an die Diskursteilnehmerinnen helfen, auf den Punkt zu bringen. Meine persönliche Enttäuschung und Wut als, von den Eigentümern des Lebens-Mittels Wohnung definierte, „Marktteilnehmerin“, dass mit und über unseren zivilgesellschaftlichen Mehrheitswillen geredet wird, um nicht nach ihm handeln zu brauchen, informiert zwar meine Analysefähigkeit, ich lass mir aber in dieser Präsentation nicht vom sprichwörtlichen „Schaum vor dem Munde“ die mir und uns nötige präzise und wissenschaftlich motivierte Fähigkeit selber zu reden nicht nehmen. Im Sinne der investigativen Quellen der Diskursanalyse als wissenschaftliche Praxis, nicht aber im Sinne ihrer gelegentlichen public relations Anwendung frage ich:
-wie organisierte sich Macht und Mikromacht in Diskursmacht? „Wer wen?“ formulierte das der Wahlberliner Bertolt Brecht. Die von ihm vorgeschlagene Haltung ist eine wissenschaftliche und legitime Teilhabe an öffentlicher Aushandlung. Aus ihrem Erkenntnisgewinnen heraus kann ein gesellschaftliches Handeln über den bloßen ‚Diskursbeitrag‘ hinaus erwachsen. Erst an diesem Punkt der Konfliktentwicklung werde ich auch persönlich, nicht nur als Wissenschaftlerin, sagen können: ich habe ‚nicht umsonst‘ mitgeredet. Den Preis nämlich haben meiner Meinung nach genau, die zu bezahlen, die unsere Mieten einstrichen, ohne dafür gesellschaftliche Legitimität zu besitzen.

[5]ebd.: S. 9-13.

2. Volksentscheid-das Mittel der Wahl oder Qual?

Im Grundgesetz heißt es in Artikel 20: „Alle Staatsgewalt geht vom Volke aus. Sie wird vom Volke in Wahlen und Abstimmungen durch besondere Organe der Gesetzgebung, der vollziehenden Gewalt und der Rechtsprechung ausgeübt.“ Wobei in der Praxis der Konsens unter deutschen Politikern und Staatsrechtlern gilt, dass

Abb. 10: beim noch deutschlandweit machbaren „Volksbegehren zur Fürstenenteignung“, vor 98 Jahren stand bei der Enteignungsfrage das gesellschaftliche Verbot der Entschädigung im Mittelpunkt der Diskussion, heute gibt es Diskussion um Zulässigkeit von Enteignung – egal wie fürstlich entschädigt - statt Umsetzung der Ergebnisse des Volksbegehrens

das Wort “Abstimmungen“ in diesem Satz nicht als „bundesweite Volksentscheide“ zu verstehen sei. Möglich waren diese jedoch in der Weimarer Republik noch gewesen. Einer der wichtigsten landesweiten Volksentscheide dieser Zeit war der über die Fürstenenteignung im Jahr 1926. Im Nachgang der Revolution von 1918 waren die deutschen Fürsten entmachtet worden und ihr Besitz wurde beschlagnahmt. In der Folge gab es juristische Kämpfe wegen der Frage der Entschädigung für die Fürsten. Diese Kämpfe mündeten schließlich darin, dass die SPD und die KPD gemeinsam, einen Volksentscheid auf den Weg brachten. In diesem stand nun die Frage zur Debatte, ob das gesamte Vermögen der Fürstenhäuser, ihrer Familien und Familienangehörigen zum Wohle der Allgemeinheit ohne Entschädigung enteignet

Abb. 11: die Volksabstimmung gegen die Fürstenentschädigung mobilisierte 1926 20 Millionen abstimmungsberechtigte für eine Absage an die Rechte des Privateigentums, Berlin mobilisierte 2021 eine Million. Bundesweite Abstimmungen sind im Nachgang zum einzigen Mobilisierungserfolg 1926 von SPD und KPD der Weimarer Republik gemeinsam verboten worden. Das Verbot wirkt bis heute.

werden solle? Das Ergebnis der Volksbefragung war eindeutig. Es nahmen von den 40 Millionen Wahlberechtigten gute 15 Millionen an der Abstimmung teil und es stimmten 96 Prozent für die entschädigungslose Enteignung der Fürsten. Es wären jedoch laut Weimarer Reichsverfassung 50 Prozent der Wahlberechtigten mit einer Stimmabgabe notwendig gewesen, da dies in der Verfassung damals so festgeschrieben war.

Fürstenabfindung u. Volksbegehren

Ueber obiges Thema spricht am Sonntag, den 14. März, nachm. 9:30 Uhr in öffentl. Volksversammlung auf dem Obermarkt, Gelnhausen

Landtagsabg. Karl Rehbein, Hanau.

Arbeiter, Angestellte, Kleingewerbetreibende!!! Milliarden fordern die ehemaligen Fürsten in einer Zeit wo Ihr alles verloren habt. Wenn Ihr mit diesem Milliardenraub nicht einverstanden seid, dann erscheint am Sonntag in Massen auf den Obermarkt.

Kommunistische Partei Gelnhausen.

Abb. 12: einmalig in der ***west***deutschen Geschichte; die KPD lud ein, die SPD ließ sich mitmobilisieren

Schon zu dieser Zeit gab es im Vorfeld der Abstimmung so etwas wie einen Diskurs, könnte man sagen. Es wehrten sich im Vorfeld der

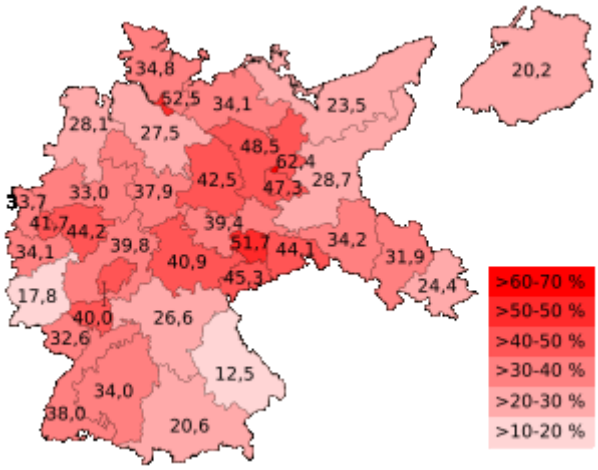


Abb. 13: dann aber scheiterte die deutschlandweite Mehrheit der Abstimmenden nur im aller-rötesten Sachsen von 1926 nicht an der willkürlichen Quorumsregelung, die nicht-Abstimmende einfach als Fürstenklientel zählte.

Abstimmung die Fürsten mit einer Kampagne gegen die geplante Volksabstimmung und wurden hierbei von Kirchenführern, dem Reichspräsidenten und anderen Autoritäten unterstützt. Die Initiatoren wehrten sich dagegen und die Bevölkerung wurde mit einer Wucht an

Abb. 14: zur Volksabstimmung 1926 musste das „Rittergut Priort-Döberitz“ nur dafür sorgen, dass möglichst viele am Abstimmungstag hinterm Ofen blieben, bei Wahlen dagegen hatten sie dann plötzlich das intuitive Bedürfnis, der Rhetorik ihres Gutspfarrers auf der Straße Gehör zu verschaffen…

Plakaten, Flugblättern und Zeitungsartikeln zum Thema geradezu überschwemmt.6
Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurde im westlichen Teil die Entscheidung durchgesetzt, bundesweite Volksabstimmungen generell auszuschließen. Dagegen wurden zuvor in den Jahren 1946/47 neue Verfassungen einzelner Länder diskutiert und auch verabschiedet, so in Hessen per Volksentscheid am 1. Dezember 1946 und in Nordrhein-Westfalen ebenfalls durch Volksentscheid am 18. Juni 1950, also mehr als ein Jahr nach Inkrafttreten des Grundgesetzes. In diesen wurde die direkte Demokratie, als wäre sie ganz natürlich, in Form von Volksabstimmungen fest beibehalten. Es gab sogar einen Wegfall der hemmenden Regel, dass ein Volksentscheid nur gültig sei, wenn 50 Prozent der Bevölkerung teilnehmen an der Abstimmung.7
Das Verfahren des Volksbegehrens beziehungsweise des Volksentscheids wurde in den darauffolgenden Jahrzehnten weiter konkretisiert, auch in den jeweiligen Verfassungen der Länder. In ihrem Buch: „Der Volksentscheid über Stuttgart 21“, kommen die Autorinnen sogar zu folgender Schlussfolgerung: „Volksentscheide können unter optimalen Bedingungen eine mindestens so hohe Inklusivität erreichen wie Parlaments-oder Bürgermeisterwahlen oder diese sogar übertreffen. Sie können das Informationsniveau, das Interesse und die Urteilsfähigkeit der Menschen stimulieren. Selbst unter der Bedingung einer scharfen Polarisierung können sie Akzeptanz und Folgebereitschaft schaffen, wenn das Verfahren der Konfliktregulierung Zustimmung findet.“8

Abb. 15: gute alte Rittergutromantik bei vonovia

[6]vgl. Schreyer, Paul: Die Angst der Eliten. Wer fürchtet die Demokratie. Frankfurt am Main 2018, S. 61-66.
[7]vgl. Schreyer, Paul 2018 S. 77.
[8]Faden-Kuhne, Kristina, Schön, Harald, W.Gabriel, Oscar: Oscar W.Gabriel: Der Volksentscheid über Stuttgart 21. Aufbruch zu neuen demokratischen Ufern?. Opladen. Berlin, Toronto 2014, S. 71.

Abb. 16: Gästebesuche haben ausschließlich digital zu erfolgen – ein – zumindest bei der Wort-Redaktion - unironischer Bildeinsatz der Springer-Tageszeitung „Welt“

Denn allein die Existenz von Volksbegehren und Volksentscheiden würde den Druck auf die Entscheidungsträgerinnen erhöhen, ihre Politik an den Bedürfnissen der Bürgerinnen auszurichten.9 In der Berliner Landesverfassung steht, dass um einen Volksentscheid auf den Weg zu bringen, in einem ersten Schritt ein Volksbegehren notwendig ist. Sie eröffnen den Wahlberechtigten Berlinerinnen die Möglichkeit über bestimmte Sachfragen zu entscheiden, Gesetze zu beschließen oder eine vorzeitige Beendigung der Wahlperiode herbei zu führen. Ein Volksbegehren zu einer konkreten Gesetzesvorlage ist allerdings nur zulässig, wenn das Land Berlin auch die Gesetzgebungskompetenz hierfür hat. Es ist allerdings ein erfolgreiches Volksbegehren die Voraussetzung für die darauffolgende Durchführung eines Volksentscheids.10
Über das Einschließen und Ausschließen als Herrschaftstechnik beim Diskursformatieren gibt Mattissek eine pointierte Literaturübersicht, die sowohl auf der französischen Schule des Post-Strukturalismus aufbaut als auch ihre enge Symbiose mit neoliberalen Umbrüchen ab 1978 durchaus registriert: „über die Etablierung von Opposition und antagonistischen Grenzen wird insofern soziale Kollektivität hergestellt, als bestimmt wird, welche Aussagen oder Praktiken als „Eigenes“ des Diskurses gelten – das heißt „richtig“, „anerkannt“ und „erwünscht“ sind – und von welchen alternativen Deutungsweisen und Handlungen – das heißt von welchen „Anderen“ – diese sich abgrenzen“ 11

[9]ebd.: S. 17.

[10]Senatsverwaltung für Inneres und Sport (Herausgeber): Volksbegehren und Volksentscheid. Berlin 2024, verfügbar unter: https://www.berlin.de/sen/inneres/buerger-und-staat/wahlen-und-abstimmungen/volksinitiative-volksbegehren-volksentscheid/volksbegehren-und-volksentscheid/artikel.24015.php , zuletzt aufgerufen am 22.05.2024.

[11] Mattissek, Annika: Stadtmarketing in der neoliberalen Stadt, (Angermüller, Johannes (Herausgeber), Katharina Bunzmann und Nonhoff, Martin: Diskursanalyse meets Gouvernementabilitätsforschung, Perspektiven auf das Verhältnis von Subjekt, Sprache, Macht und Wissen). Frankfurt, New York 2010, S. 138.

3. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen

Am 26. April 2018 stellte sich die Initiative „Spekulation bekämpfen-Deutsche Wohnen & Co enteignen“ erstmals der Öffentlichkeit vor. Es ging um das Vorhaben eines Volksentscheids zur Vergesellschaftung von Wohnraum. Im April 2018 wurde also mit der Pressekonferenz, auf der das Vorhaben vorgestellt wurde, der Grundstein gelegt, für das Volksbegehren zur Vergesellschaftung von Wohnraum. Dieses nun gestartete Volksbegehren hatte seine Wurzeln unter anderem in den Protesten der Mieterinnen und Mieter der „Deutschen Wohnen“.12 In einem ersten Schritt sammelte die Initiative 77.001 Unterschriften zur Unterstützung ihres Vorhabens.13 Für eine Änderung der Verfassung sind laut Amtsblatt allerdings nur 50.000 gültige Unterstützungsunterschriften notwendig.14 Es wurde dann erst im November 2021, nach einer Abstimmung über die programmatischen Forderungen im Plenum der Initiative, der schriftliche Beschluss veröffentlicht.

Abb. 17: im Internet tauchte folgender Kommentar auf, der dann wieder gelöscht wurde: „wo die menschliche Wärme fehlt ist aber bei weitem noch nicht alles am Ende: Vonovias Mietenpolitik erschließt neue Wärmequellen und hilft hier konkret Menschen, die beim großen Mitmachen im Rahmen von „Pullover gegen Putin“ sonst wohl auf der Strecke geblieben wären“,

disclaimer and spoiler alert: **die Autorin distanziert sich von einer solchermaßen pseudopolitisiert-zynischen Haltung gegenüber den dabei beteiligten Subjekten der Geschichte.**

[12]vgl. Hoffroge, Ralf 2022, S. 9-11.
[13]vgl. Hoffroge, Ralf 2022 , S. 13.
[14]Senatsverwaltung für Inneres und Sport (Herausgeber): Volksbegehren und Volksentscheid. Berlin 2024, verfügbar unter: https://www.berlin.de/sen/inneres/buerger-und-staat/wahlen-und-abstimmungen/volksinitiative-volksbegehren-volksentscheid/volksbegehren-und-volksentscheid/artikel.24015.php , zuletzt aufgerufen am 22.05.2024.

Abb. 18: ein Bild, das nun Geschichte ist… die freundliche Frau in der Runde wurde inzwischen von ihrem ohnehin schon etwas eng bemessenen Stehplätzchen zwischen den jovial-relaxten Herren am Vorstandstisch der vonovia entmietet.

Nach dieser ersten erfolgreichen Phase des Sammelns an Unterstützungsunterschriften, erfolgte nun die erforderliche rechtliche Prüfung des Vorhabens durch die Senatsverwaltung für Inneres und Sport. Als die Prüfung schon länger als ein Jahr andauerte, erzwang die Initiative deren Ende, durch einen Eilantrag vor Gericht. Schließlich konnte die kürzere Version des Beschlusses, der Bevölkerung im Jahr 2021 erneut zur Abstimmung vorgelegt werden.15

In der dann zweiten Phase des Sammelns von Unterstützungsunterschriften kamen jedoch wesentlich mehr Unterstützungsunterschriften für das Einleiten eines Volksentscheids zusammen, es waren diesmal 349.568 Unterschriften.

Abb. 19: „Gutes für alle," bewirbt Aldi die LeserInnenschaft des Manager-Magazins zu dieser uns alle als potentielle InvestorInnen bestürzenden Nachricht. Helene von Roeder und Konstantina Kanellopoulos allerdings sind dank Bonuszahlungen aus den letzten Konzernergebnissen vor Kündigung im Gegensatz zu uns noch relativ weit davon entfernt, Angebote solcher Regalhöhe in Betracht ziehen zu müssen. Bleibt uns allen wenigstens die Tragik des Moments`aus dem story-book des von Wohnungslosigkeit verfolgten Prinzen Hamlet selber: es war und bleibt – leider, so versichern uns Hannah und Dietmar in ihrem Magazin – durchaus etwas faul im Staate Dänemark!

[15]vgl. Hoffroge, Ralf 2022, S. 12-13.

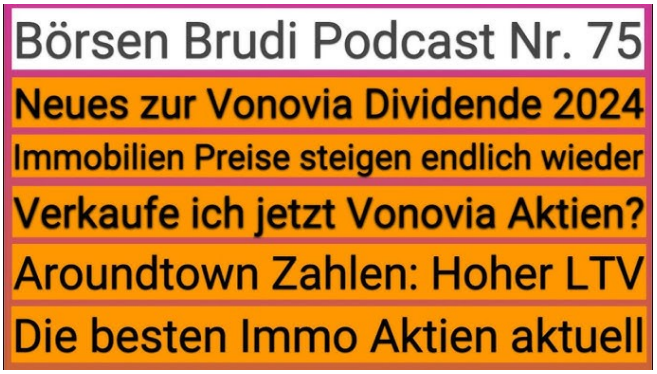


Abb. 20: für „Prudi“ Spiel und Gewinnmöglichkeit, für normale Sterbliche – Mieterhöhung

Schließlich durften dann, parallel zur Berliner Abgeordnetenhauswahl, am 26. September 2021, alle wahlberechtigten Berlinerinnen über das Vorhaben abstimmen und es kamen hierbei 59,1 Prozent an gültigen Stimmen für eine Vergesellschaftung der Bestände aller Großvermieter mit über 3.000 Wohnungen in Berlin zusammen. Es stimmten über eine Million der wahlberechtigten Berlinerinnen mit einer Ja-Stimme dafür. Diese eindeutige Mehrheit der Berlinerinnen hat damit den Politikerinnen damit den Auftrag erteilt, den Beschlussentwurf umzusetzen und Taten folgen zu lassen. Ein Beschluss-Volksentscheid zeichnet sich dadurch aus, dass er keine unmittelbare juristische Bindewirkung entfaltet.16

Dieser Beschluss kommt jedoch rechtlich gesehen einem Parlamentsbeschluss gleich, seine demokratische Legitimation und seine politisch bindende Wirkung sind nicht mehr anzuzweifeln.17

3.1. Artikel 15 aus dem Grundgesetz - auf diesen beruft sich die Initiative

Die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ beruft sich bei ihrem Vorhaben auf den Artikel 15 aus dem Grundgesetz. Dieser sieht vor, dass Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft überführt werden. Weiter heißt es im Gesetzestext: „Für die Entschädigung gilt Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 und 4 entsprechend.“18 Dieser Paragraph fand sich zuerst in der Hessischen Verfassung wieder, die damals per Volksabstimmung im Dezember 1946 angenommen wurde. Die Möglichkeit der Sozialisierung von Privateigentum, die nun in der Hessischen Verfassung drin stand, wurde drei Jahre später mit Artikel 15 ins Grundgesetz der Bundesrepublik aufgenommen.
Diese Möglichkeit wurde jedoch bisher nicht genutzt. Es gab einzig und allein die Forderung von streikenden Stahlarbeitern, die kriselnde Stahlindustrie in den 1980er Jahren zu sozialisieren. Am Ende reichte die Streikbewegung, die damals von der IG Metall und den Grünen unterstützt wurde, lediglich eine Massenpetition an den Bundestag im Jahr 1987 ein.19

Abb. 21: „Gleiches Recht für alle?“ die Stuttgarter Börse sieht das anders, für sie ist vonovia „too big to fail“

[16]ebd.: S. 13.
[17]vgl. Hoffroge, Ralf 2022, S. 11-12.
[18]Adenauer, Konrad, Adolph Schönfelder, Hermann Schäfer: Artikel 15 (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland), in: Bundesgesetzblatt Nr. 1 vom 23. Mai 1949, S. 3, auch verfügbar als: https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/75-jahre-grundgesetz/artikel-15-gg-2267844, letzter Zugriff 22.05.2024.
[19]vgl. Hoffroge, Ralf 2022, S. 9.

Abb. 22: unser aktuelles wohnungspolitisches Steuerungszentrum bei der Arbeit

3.2. Der Beschlusstext der Initiative Deutsche Wohnen und Co enteignen

Im Vorfeld der Abstimmung wurden bereits zahlreiche wissenschaftliche Stellungnahmen veröffentlicht. Es setzte sich in dieser juristischen Fachdebatte in Form von Gutachten und Fachartikeln die Meinung durch, dass eine Vergesellschaftung der Wohnungsbestände privater Immobilienkonzerne durch den Artikel 15 im Grundgesetz gedeckt sei und das Land Berlin hierfür die Gesetzgebungskompetenz habe. Auch die rechtlich vorgesehene Prüfung des Entscheids durch den Berliner Senat ergab die amtliche Feststellung der Zulässigkeit des Volksbegehrens für die Vergesellschaftung.20
Der Beschlusstext, über den im September 2021 dann schließlich abgestimmt wurde ist recht kurz geraten am Ende. Er sagt im wesentlichen aus, dass eine soziale Wohnraumversorgung, in Großstädten, wie zum Beispiel Berlin, in der Fläche dauerhaft sozial gebundene Wohnungen zu leistbaren Mieten voraussetzt. Zudem ist eben notwendig, dass wenn man Haushalten mit geringen Einkommen Wohnungen zur Verfügung stellen will, Wohnungen mit unterdurchschnittlichen Mieten zur Verfügung zu haben. Ein solches Ziel kann man jedoch nicht mit privaten Wohnungsunternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht erreichen. Und die Erfahrungen haben eben gezeigt, dass mit bereits beschlossenen Steuerungsinstrumenten, wie zum Beispiel der Mietpreisbremse oder durch Vorkaufsrechte zugunsten der öffentlichen Hand, die Wohnungsversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen nicht hinreichend sichergestellt werden kann. Es bedarf also einer groß angelegten Kommunalisierung beim Wohnungsbau und bei der Bereitstellung von Wohnungen, weil eben nur diese auch langfristig in sogenannten angespannten Situationen eine soziale Versorgung mit Wohnungen sicherstellen kann. Diese Maßnahme sollte verbunden sein mit einer Rekommunalisierung von Wohnungen, die einmal im öffentlichen Eigentum waren. Von daher wird der Senat von Berlin aufgefordert alle Maßnahmen einzuleiten, die zu einer Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 des

[20]ebd.:. S.12.

Abb. 23 Argument-Träger „Contra“ in der aktuellen Debatte, die noch im 22. Jahrhundert ihre Mietleistungen an die Börse zahlen sollen, so die Planung in Politik und Wirtschaft

Grundgesetzes erforderlich seien. Dies solle für Wohnimmobilien in Berlin, sowie die Grundstücke auf denen sie errichtet sind, gelten. Es wurde hier jedoch eine Schwelle vom Bündnis selber eingebaut. Nach der Höhe dieser Schwelle sollen nur Unternehmen, die mehr als 3000 Wohnungen in ihrem Bestand haben, vergesellschaftet werden. Es sollen ausschließlich Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht, gleich welcher Rechtsform, die mehr als 3000 Wohnungen in ihrem Besitz haben, von der Vergesellschaftung erfasst werden. Eingeschlossen sind hiervon auch Wohnungsunternehmen, deren Töchter und nachgeordnete Wohnungsunternehmen mit Wohnimmobilien, die hierbei dann als ein Wohnungsunternehmen gelten. Auch wenn ein Wohnungsunternehmen eine bedeutende Beteiligung an einem dritten Wohnungsunternehmen hält, ist der Wohnungsbestand des dritten Wohnungsunternehmens in Berlin hinzuzurechnen. Insoweit würde dann auch ein unbebautes Grundstück im Eigentum des Wohnungsunternehmens als Wohnung gelten. Durch die vorgeschlagene Höhe, erst ab einem Bestand von 3000 Wohnungen zu vergesellschaften, würden auch die Grundrechte auf Eigentum und Berufsfreiheit geschützt werden. Dieser Wert würde jedoch gleichzeitig genügend Unternehmen erfassen, um Gemeineigentum in einer Größenordnung zu schaffen, die den Begriff der Vergesellschaftung rechtfertigen würde. Das klar definierte Ziel dieser Vergesellschaftung wäre, die Schaffung von Gemeineigentum. Ausgenommen wären Unternehmen die sich in öffentlichem Eigentum oder in kollektivem Besitz der Mieterinnenschaft befinden. Bereits gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen sind ebenfalls rechtssicher ausgenommen.21

Hiermit gemeint sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen (u.a. Stadt und Land, Gesobau), Genossenschaften und andere gemeinwirtschaftliche Vermieterinnen, wie das Mietshäusersyndikat.22

Abb. 24: gelb-violett gegen blau-weiß, die Fetischisierung des Pro-und-Contra-Spektakels wertet den Schiedsrichter-Blick von oben entscheidend auf, die Zahlungsverpflichtungen laufen derweil weiter

Eine Vergesellschaftung im Sinne dieses Artikels würde zudem bedeuten, dass die Verwaltung der in Gemeineigentum überführten Bestände unter mehrheitlicher demokratischer Beteiligung von Stadtgesellschaft, Mieterinnen und Belegschaft erfolgen müsste. Aus diesem Grunde wird eine

[21]Deutsche Wohnen & Co enteignen: Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfes durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen – Vergesellschaftungsgesetz. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 44-45.

[22]Hoffroge, Ralf 2022, S. 13.

Abb. 25: Wohnungsmangel ist ein gesellschaftliches Herstellungsergebnis

neu zu schaffende Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) als Verwalterin, des dann gemeinschaftlichen Besitzes, vorgeschlagen von der Initiative. Es solle dann in der Satzung der AöR festgehalten werden, dass die Bestände nicht privatisiert werden dürften. Die Höhe der Entschädigung sei nach Sinn und Zweck des Artikels 15 des Grundgesetzes deutlich unterhalb des Verkehrswertes anzusetzen.23 An dem bis hier erörtertem Diskurs-Bestand zeigt sich folgendes. Nahezu völlig unbedarft werden „Fakten“ einer „Wirklichkeit“(Wohnungsproblem) reflektiert oder zusammengestellt, die nach der philosophischen Diskurstheorie eine „Konstruktion“ darstellen. Was aber verleiht den Vertretern der Initiative dieses „unbedarfte Selbstverständnis“ sich auf eine Wirklichkeit aller Diskursteilnehmerinnen mit ihren Argumenten stützen zu können? Meine These ist, es ist die allgemeingesellschaftliche Erfahrung einer nach Lösungen für ein mehrheitliches Bedürfnis verlangenden gesamtgesellschaftlichen Lage, oder philosophisch ausgedrückt: „Praxis“. Der Druck dieses mehrheitlichen Bedürfnisses auf die Gesellschaft als Ganzes sorgt dafür, dass die Initiatoren keine Diskursanalyse ihrem Projekt vorausgehen lassen müssen. Angriffe von ihren Gegnern, die sich eben auf diese Frage gründen, prallen an der massiven Bedürfnislage ab. Das heißt, das die gesellschaftliche Praxis selbst unabhängig von einzelnen Subjekten Grundlagen für „Diskurs-Konstruktionen“ schafft und anbietet. Wir haben bisher besprochen wie die Voraussetzungen dieses Prozesses sind und wollen uns nun der Diskursanalyse selbst widmen.

4. Was ist eine Diskursanalyse? Ein methodisches Vorgehen wird vorgestellt

Die allgemeinen Verwendungsweisen von „Diskurs“ sind sehr weit gestreut. Sein (reflektierter) wissenschaftlicher Einsatz richtet sich auf Untersuchungen des Sprach- und Zeichengebrauchs. Dabei kann es sich um mündliche und schriftliche Aussagen, konkrete Kommunikationsprozesse oder auch die Analyse größerer Textkörper handeln, auch die Untersuchung bildlicher und akustischer Medien gehört dazu. Dabei haben die Untersuchenden üblicherweise das Ziel formale oder inhaltliche Strukturierungen aufzudecken.
Man kann dabei eine begriffsgeschichtliche Annäherung zugrundelegen, was sich in vielen diskursanalytischen Untersuchungsprojekten als hilfreich erwiesen hat.

Abb. 26: für bundesweite Forderungen sind Volksabstimmungen nicht zuständig

[23] Deutsche Wohnen & Co enteignen: Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfes durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen (Vergesellschaftungsgesetz). Berlin 2022, S.45.

Abb.en 28: Lastenverteilung nach tarifparitätischem Modell

Nichtsdestotrotz darf sich heutzutage praktisch fast nahezu jede wissenschaftliche Abhandlung Diskurs nennen, ohne hierbei gegen eine sprachliche Konvention zu verstoßen.24
Helge Schalk hat es sich angesichts dieser inflationären Redensarten zur Aufgabe gemacht, mit begriffsgeschichtlichen Mitteln den vor allem philosophischen Gehalt dessen, was „Diskurs“ in verschiedenen Kontexten bedeutet, zu untersuchen. Helge Schalk versucht den Diskursbegriff als Analyseinstrument also gewissermaßen zu retten, indem er erläutert: „Zwar mag sich als verbindliches Merkmal vieler philosophischer Konzeptionen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die den Diskursbegriff ins Zentrum der Untersuchung rücken, eine generelle Tendenz zeigen, sprach- und gesellschaftstheoretische Überlegungen miteinander zu verbinden; Sprache als gesprochene Sprache wird im weiteren Umfeld gesellschaftlich-kultureller Analysen gesehen.“25
Im Zuge einer solchen Kontextualisierung ist die diskursanalytische Praxis von rein selbstreferentiellen Anliegen in Schutz genommen: einer Analyse der Verwendung von Sprache um der Verwendung der Sprachanalyse willen.
Es lassen sich drei größere Verwendungszusammenhänge des Diskursbegriffs definieren.
In der mittelalterlichen Logik und Erkenntnistheorie wurde „Diskurs“ zu einem philosophischen Fachterminus, der die Verstandestätigkeit bezeichnete und das formale, insbesondere menschliche Wissen beschrieb.
Eine zweite, weitaus jüngere, Traditionslinie rückt den Diskursbegriff in den Zusammenhang von gesprochener und geschriebener Sprache. Ihre Ursprünge hat diese Verwendung in der italienischen Renaissance. „Diskurs“ bezeichnet hier vor allem die mündliche Rede sowie schriftliche Abhandlungen.
Eine dritte Traditionslinie breitete sich schließlich im 20. Jahrhundert aus und verursacht inhaltlich sicherlich die größten Schwierigkeiten, weil sich hier der Gebrauch von „Diskurs“ mit weiteren Unterkategorien in Zusammenhang gebracht wurde. Zentral wird hier jedoch die Akzentuierung der sozialen Dimension von Sprache, wie sie sich vor allem in den verschiedenen Formen der Diskursanalyse herausbildete. In einem sehr weiten Sinn schließt sich die historische Diskursanalyse an diese dritte Traditionslinie an, wenn auch nicht in dieser allgemeinen Form, sondern mit klaren Spezifizierungen.

Abb. 27: lebendige Kiezkultur mit Knick im Ohr und eingeschränkter Hörfähigkeit, Was Du Dir aufgrund der Aprilmietzahlung nicht leisten kannst winkt Dir von ferne die vonovia-Kulturarbeit ins Apartment, ein klassischer trickle-down-Effekt, Reichtum ist also immer gesellschaftlich.

[24]Landwehr, Achim: Historische Diskursanalyse. Frankfurt am Main 2018, S. 15-16.

[25]vgl. Landwehr, Achim 2018, S. 16.

Abb. 28: Diskursteilnahme ist nicht folgenlos, hier einmal die übliche Lastenverteilung listig umgekehrt

4.1. Frage: Was will die historische Diskursanalyse?

Welche Probleme schienen so drängend und mit den bisherigen Mitteln nicht mehr hinreichend bearbeitbar, dass man darauf verfiel, mit der historischen Diskursanalyse einen neuen Pfad zu bestreiten?

Es handelt sich um ein altehrwürdiges Problem, das den Ausgangspunkt von Diskurstheorie, Diskursanalyse und Diskursgeschichte bildet, nämlich die Frage danach, wie wir überhaupt etwas wissen können und wie sich Sicherheit über die eigene Wirklichkeit gewinnen lässt. Vor allem in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden solche Fragen in zugespitzter Form gestellt. In verschiedenen wissenschaftlichen Kontexten, vor allem in Philosophie, Sprachwissenschaft, Soziologie oder Hirnforschung, wurde in einer Art und Weise die Möglichkeit des Menschen in Zweifel gezogen, zu gesicherter Erkenntnis zu gelangen, wie wohl nie zuvor. Das unbezweifelbare Wissen von der

objektiven Wirklichkeit gibt es schlicht nicht- und hat es nie gegeben.26
Wollte man nun die wichtigsten Ergebnisse dieser Diskussion zusammen fassen, so ließe sich sagen, dass Wirklichkeit nicht einfach die „Welt dort draußen“ ist, die unabhängig von unserem Wollen existiert, und dass Wissen nicht unter hohem Aufwand aufgedeckte Geheimnisse sind, die uns diese Wirklichkeit verständlich werden lassen. Vielmehr sind Wissen und Wirklichkeit Ergebnisse sozialer Konstruktionsprozesse, dass heißt Gesellschaften statten ihre Umwelt mit bestimmten Bedeutungsmustern aus, erkennen bestimmte Sichtweisen auf diese Umwelt als Wissen an (während andere als Aberglaube oder Unsinn abqualifiziert werden) und objektivieren Elemente zu einer „Wirklichkeit“, der man nicht mehr ansehen kann, dass Sie historisch entstanden und alles andere als naturgemäß ist. Vorstellungen über den Raum, Zeit, Menschen und die Gesellschaftsgeschichte gehören beispielsweise zu solchen Aspekten der Wirklichkeit (oder besser: Wirklichkeiten als Singularitäten, denn da sie immer an bestimmte soziale Formationen gebunden sind, kommen sie nie im Singular vor). Es wollen Diskurse das Sagbare, Denkbare und Machbare sagen und somit zielen sie immer darauf ab Wirklichkeit zu organisieren.27
Für die historische Diskursanalyse dienen solche Überlegungen als Basis, um im Weiteren der Frage nachzugehen, wie im historischen Prozess solche Formen des Wissens und der Wirklichkeit ausgebildet wurden, warum alternative Entwürfe sich nicht durchsetzen konnten oder nur eine kurze Lebensdauer hatten. Als Ergebnisse solcher Prozesse werden Wirklichkeit und Wissen üblicherweise als Gegebenes hingenommen und nicht mehr als Problem wahr genommen- und genau das ist für die historische Diskursanalyse ein Problem, weil die historische Diskursanalyse die konkrete Frage stellt, wie den nun Gesellschaften im geschichtlichen Prozess Sinn hervorbringen?28
Wenn aber der Diskurs nicht auf die Bedürfnislage der gesellschaftlichen Praxis bezogen wird, bleibt er folgerichtig in einer unentscheidbaren Relation zur Welt unabhängig vom subjektiven Bewusstsein. Es halten sich viele Menschen für offen und relativ aufgeklärt, in Wirklichkeit sehen diese Subjekte jedoch die Welt so, wie sie ihnen zu sehen verordnet wurde.29 Wir kommen darauf zurück.

Abb. 29: auf strammem gesellschaftlichen Rechtskurs: die vom Gesamtkapital eingesetzten Charaktermasken auf der vonovia-Chefetage haben unterschiedlich gute Privat-Schneider aber offensichtlich ein gemeinsames Schutzbedürfnis für den eigenen Bauchnabel bei kälterem Windzug

[26]ebd.:. S. 18.
[27]ebd.:. S. 21.
[28]vgl. Landwehr, Achim 2018, S. 18-19.
[29]Jäger, Siegfried: Kritische Diskursanalyse. Eine Einführung, Duisburg 1993, S. 340.

Abb. 30: „in die Pampa“ kommt der Haifisch am einfachsten in Dosenform

5. Argumente gegen die Überführung von Wohnraum in eine Anstalt öffentlichen Rechts

Das private Immobilienlabel, Black Label Immobilien führte zu dem Thema der Vergesellschaftung von privat bewirtschaftetem Wohnraum am 31. Mai 2021 ein Expertengespräch mit dem Rechtsanwalt Dr. Mathias Hellriegel durch. Dr. Hellriegel behauptet bei dieser Gelegenheit, dass der Grundtenor der Diskussion in die Richtung ginge, „Freibier für alle“. Diese Tendenz sei beim Volksentscheid wie auch beim Berliner Mietendeckel zu registrieren. Zudem gibt er zu, dass in der Immobilienbranche wohl auch einige schwarze Schafe unterwegs seien. Er gibt ebenso zu, dass es mitunter sehr schwierig und nervenaufreibend für die Menschen sein kann eine neue Wohnung zu finden und wenn die Suche dann erfolgreich wäre, wären die Mieten dann eben häufig hoch.[30]

Der CEO, vom mittlerweile durch die Vonovia geschluckten Konzern, Deutsche Wohnen Michael Zahn wurde am 25.Oktober 2021 vom Magazin „Immobilien Aktuell“ ebenfalls zum Vorhaben der Vergesellschaftung von Wohnraum befragt.

Abb. 31: Füttern würde das Problem am spitzen Zahn eher vergrößern

[30]Media-Team der Black Label Immobilien (Herausgeber), Zoom Call mit Dr. Mathias Hellriegel LL.M.: Deutsche Wohnen & Co. enteignen – Wie realistisch ist das Vorhaben? (=23. Berliner Immobiliengespräch). Berlin 2021, https://blacklabelimmobilien.de/deutsche-wohnen-und-co-enteignen-realistisch-oder-nicht/, letzter Zugriff 22. Mai 2024.

Abb. 32: Herr Zahn: eine Charaktermaske mit Atemnotstendenz

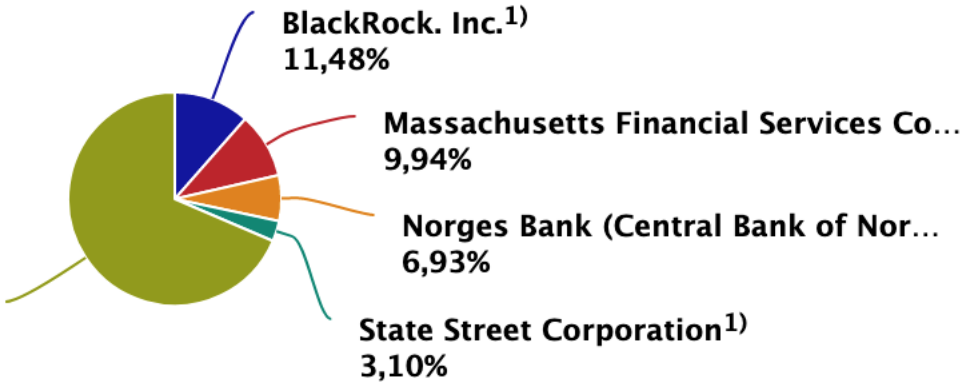
Herr Zahn spricht das Thema Wohnungsneubau an. Hier hätte wohl die Berliner Landesregierung viel zu lange verkannt, dass doch auch die private Immobilienwirtschaft hier ein, wie er es nennt „großer Player“, hätte sein können. Laut seiner Meinung gebe es in Berlin immer noch, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, ausreichend bezahlbare Wohnungen. Im Anschluss daran stößt sich Herr Zahn daran, dass immer nur über einkommensschwache Haushalte gesprochen würde, jedoch nicht über Menschen mit höheren Einkommen, die gerne die teureren Mieten der Deutschen Wohnen bezahlen würden. Der Interviewer betont im Anschluss daran, dass es da doch noch die Denkfigur gebe, dass Wohnen ein Grundrecht sei und aber eben börsennotierte Unternehmen wie die Deutsche Wohnen ganz klare Gewinnabsichten mit der Vermietung ihrer Wohnungen verfolgen.

Abb. 33: capital-com malt düster, was letztlich kaum den Anflug einer Verschattung für die Profitmarge der Wohnraumeigentümer nach sich zog… allerdings ein großes Plus bedeutete bei der Verkaufbarkeit der weiteren Eigentumsakkumulation im entfesselten Wohnungsmarkt

Herr Zahn gibt zu bedenken, dass er keine Widerspruch zwischen dem Grundrecht auf Wohnen und der Vermietungspraxis der Deutschen Wohnen sehe. Die Deutsche Wohnen würde vor allem in Wohnanlagen in den Randlagen von Berlin und nicht in den Innenstadtbezirken.
Deutsche Wohnen investiert in Wohnlagen, die keine Wertentwicklung wie zum Beispiel innerstädtische Lagen, haben. Sie hätte wohl vor allem Wohnungsbestände in Randlagen, die dann vom Zuzug profitieren würden, wie zum Beispiel in den Bezirken Spandau, Lichtenberg oder Hellersdorf. Diese Gebiete würden doch dann durch den Druck auf dem Markt profitieren und eine klare Aufwertung erhalten, dies sei doch positiv zu bewerten. Die Deutsche Wohnen tätigt zudem nur langfristig orientierte Pensionsfonds.

Abb. 34: verpackt von vonovia, aber nicht wirklich verschieden… „Bremen wohnt Vonovia“ – ein Rückgriff – oder Vorgriff ? - auf faschistoide Normierungsvisionen unter universell benutzbaren „Kraft durch Freude“-Anstrengungen

Es würden auch 100 Prozent der Mieten in den Bestand zurück investiert werden. Auf die Frage des Interviewers ob Herr Zahn glaube, dass es zu einer Enteignung kommen würde antwortet dieser, dass er sich das nicht vorstellen könne, weil dies die Rechtslage nicht hergeben würde.



- BlackRock. Inc.[1)]
- Massachusetts Financial Services Company (MFS)
- Norges Bank (Central Bank of Norway)[1)]
- State Street Corporation[1)]
- Sonstige[3)]

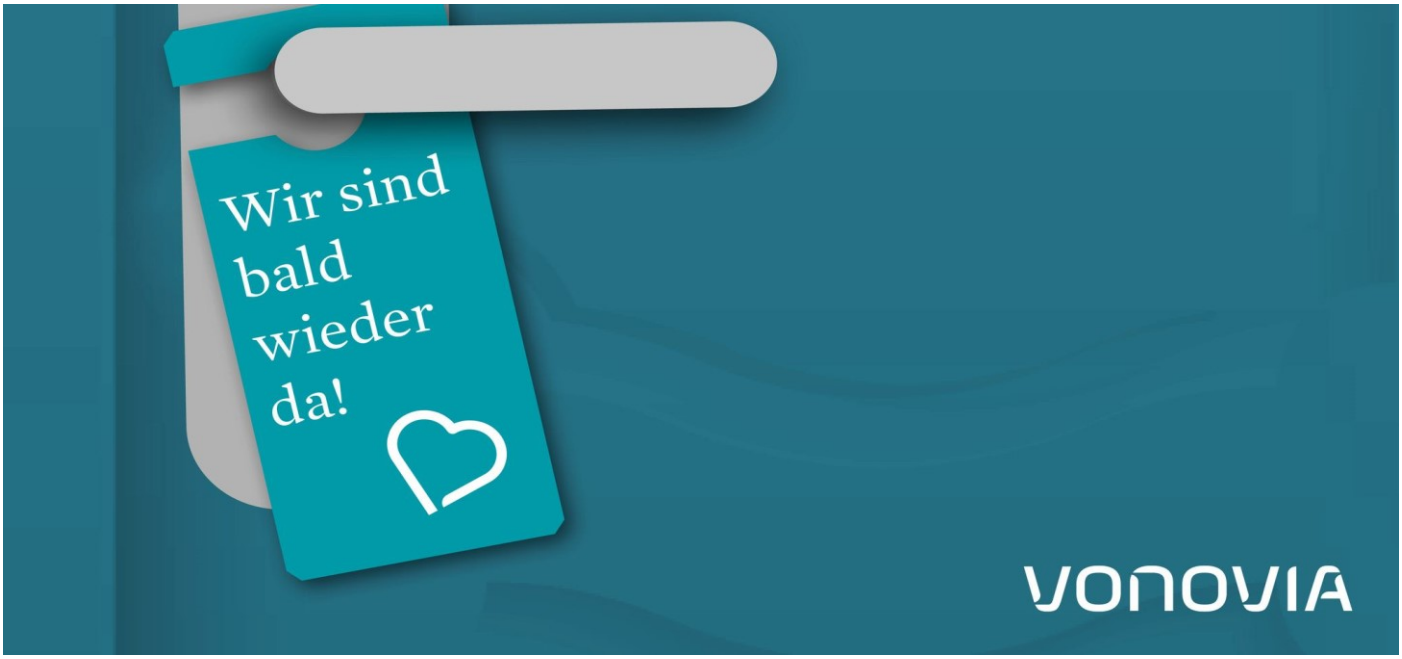


Abb.en 37: welcome to vonovia world of investment… ein Herzchen für Berlin mit seinen über 100.000 bereits eingetüteten Wohnungseinheiten

Abb. 35: keine Freiheit ohne Grenzen!

Eine solche Debatte würde Investoren abschrecken. Zudem wünscht er sich einen seriösen Umgang mit solcher Art von Debatten. Der Erfolg der deutschen Wirtschaft würde doch auf der sozialen Marktwirtschaft beruhen. Und diese Art von Diskussion habe ja nun eben gar nichts mit der sozialen Marktwirtschaft zu tun. Und die Mehrheit der Deutschen sei doch zufrieden mit diesem Wirtschaftsmodell. Es handele sich eben seiner Meinung nach wirklich um eine rein politische Diskussion. Und für den Neubau und die Erreichung der Klimaziele sei das Mittel der Enteignung nicht geeignet, weil dann nicht genügend Geld zur Verfügung stehen könnte zur Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen. Die Deutsche Wohnen hat hingegen, so könnte man sagen, Potentiale um die Klimaziele zu erreichen. Sie habe die nötigen Mittel wie Wissen, Erfahrung und Grundstücke zur Hand. Zudem merkt er an, dass die Deutsche Wohnen gerne mehr Wohnungen bauen würde. Allerdings sei dafür im Moment nicht genügend eigenes

Abb. 36: „Runde Tische“ seit 1989 erprobte Möbelstücke des Weiterprivatisierens aus Wild-Ost-Gefilden

Kapital vorhanden. Auf der anderen Seite müssten Lösungen gefunden werden für die Mieterinnen, da habe er den Eindruck, dass die Deutsche Wohnen allein gelassen würde von der Politik. Deren Belastbarkeit müssen wir mit der Politik diskutieren und offen darüber sprechen, inwieweit der Staat hier teilweise unterstützend einwirken kann, sei es mit Subjekt- oder Objektförderung. Außerdem würden wir nicht die erste Wohnungskrise erleben, es gab sie auch in den 1920er-, 1970er- und Anfang der 1990er-Jahre. Zudem glaube Herr Zahn, dass es da sehr viele Ansatzpunkte geben würde, aus denen man lernen könne.

Die Deutsche Wohnen habe eine Modernisierungsvereinbarung verabschiedet, die er folgendermaßen beschreibt: Wenn durch die für Modernisierung nötige Umlage die Miete der Mieter, eine Mehrbelastung von mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens zustande kommen sollte, dann würden die Umlagen an dieser Marke gekappt werden. Er denke, dass dies die richtige Sicht darauf sei, wie viel Wohnen kosten dürfe. Bezahlbares Wohnen solle sich nicht an Zahlen wie 6,50, 7,50 oder 8,50 Euro pro Quadratmeter orientieren, was sehr oft diskutiert wird, sondern man müsse einkommensorientiert vorgehen. Es gebe verschiedene Haushalte, mit unterschiedlichen Einkommen. Er verstehe nicht, warum ein Haushalt mit über 100.000 Euro Einkommen subventioniert werden solle, sei dies über die Mietpreisbremse oder den Mietpreisdeckel. Außerdem verfüge sein Unternehmen über das Wissen, die Erfahrung und die Ressourcen auf eigenen Grundstücken mehr zu bauen. Hierfür benötige man schnellere Genehmigungsprozesse und eine weniger politisch geprägte Diskussion und aber eben auch weniger Partizipation aus der Zivilgesellschaft.

Das Thema Wohnen habe sich in den vergangenen Jahren zugespitzt und die Diskussionen würden sehr emotional geführt, oft auch verbunden mit einer hohen Aggressivität. Zuerst ginge es darum, dass die Wohnungsbranche mit einer Stimme spricht, was

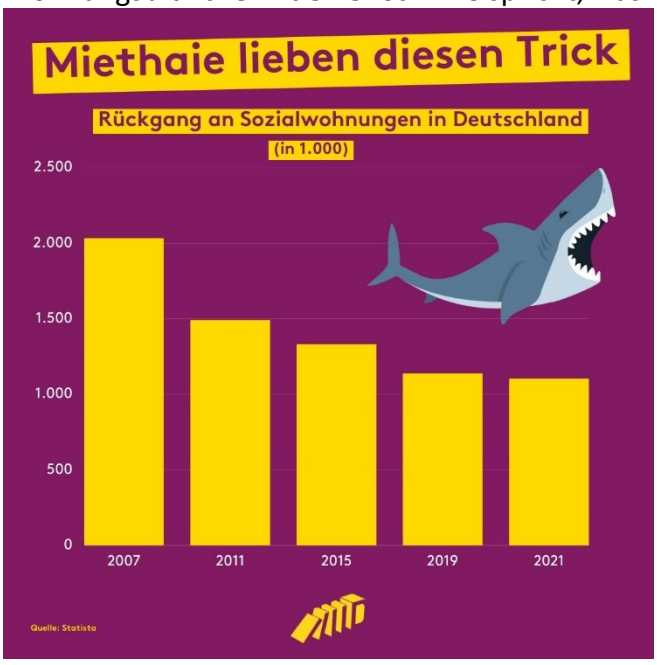


Abb. 37: diese „Bewegung am Markt“ ist über Jahrzehnte im Voraus planbar

schon mal ein wesentlicher Fortschritt wäre. Es sollten Bauträger, Genossenschaften, kommunale Unternehmen, private Vermieterinnen und Kleinvermieter sich hierfür zusammenschließen und quasi organisieren. In den Kommunen brauche man eine pragmatischere Handhabung

und weniger ideologische Diskussionen. Und dann müsse man noch die Bauindustrie mit ins Boot holen, denn die Baukosten seien eben einfach hoch.
Anschließend kommt Herr Zahn auf den Berliner Mietendeckel zu sprechen und führt erneut das Argument an, dass dieser zu keiner neuen Wohnung führen würde und nur Investoren abschrecken würde Erschwerend hinzu komme, dass niemand von der Kapitalseite bereit sei, bei den anstehenden energetischen Sanierungen Kapital zu investieren. Es würden mit so einer Vorgehensweise die Erwartungen seitens der Investoren sehr negativ beeinflusst werden. Bei Immobilien würde es sich doch um langfristige Anlagen handeln.

Abb. 38: wo genug Geld ist soll es nach vonovia corporate identity zwar auch menscheln, dennoch sollte in diesem Fall das Grün zu seinem Recht kommen

Es solle in Deutschland doch der Eigentumsschutz

Abb. 39: es war ja nur ein Pilotprojekt

gelten und nicht massiv in dieses Recht eingegriffen werden. Langfristig würde das alles schaden, weil ausländisches Kapital benötigt werden würde, auch für die Modernisierung der bereits vorhandenen Wohnungsbestände. Die Politik würde mit dem Gießkannenprinzip Gesetze erlassen und nicht differenzieren.Zum Schluss merkt Herr Zahn noch an, dass für ihn der Berliner Mietendeckel einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte der Vermietenden darstellen würde, was dann auf lange Sicht schädlich wäre für die Volkswirtschaft. So wie wir es im Moment sehen, ist der Berliner Mietendeckel Gift für die Wohnungsunternehmen. Dieser würde zu einer erheblichen Reduzierung auf der Ausgabenseite führen, die Deutsche Wohnen würde dann in der Folge in die Sanierung und Instandhaltung der Bestände wesentlich weniger investieren können als heute.
Michael Zahn ist der Auffassung, dass Wohnen ein ganz wichtiges Element darstellt für jegliche Lebensperspektiven. Die Entwicklung der vergangenen drei Jahre zeigt, dass die Tonlage nicht die richtige sei, da würde von „Häuserkampf“ und „Mietenwahnsinn“ gesprochen werden. Berlin habe doch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt immer noch bezahlbare Wohnungen. Zuletzt erklärt er noch, dass man ja fair sein müsste und auch anerkennen müsse, dass die privaten großen Immobilienkonzerne erheblich mehr in ihre

Bestände investieren würden als andere Vermieter. Ein Großteil des Investments seien Instandhaltungsmaßnahmen. Nicht nur bei den Wohnungsbeständen der Deutschen Wohnen, sondern in ganz Deutschland, gebe es einen hohen Modernisierungsstau.
Setze man die Investitionen und die Mietsteigerungen in ein Verhältnis zueinander, dann wären die Mietsteigerungen nach wie vor vertretbar und sozial angemessen.31

An einer anderen Stelle wurde Herr Zahn noch deutlicher und merkte im April 2019 bei der ReCon Real Estate Conference zum Thema „Enteignen statt Neubau?“ an: „Wir lassen uns nicht enteignen, Wir sind keine Bananenrepublik“. Der Veranstalter Greenberg Traurig wurde die Diskussion unter das Motto gestellt: „Konzentrierte Aktion für den Neubau oder Rückkehr zum Sozialismus?“

Abb. 40: der Kreativität der Mietabhängigen ist, sozusagen, im Rahmen der dominierenden corporate identity praktisch keine Grenze gesetzt – muss auch nicht, der Markt regelt hier die Beschäftigung wie auch die Verhüttung des lohnabhängigen Menschen, leider reicht auch das Akkordnähen von Logo-geschmückten Werbetaschen durchaus nicht für Wohnnotwenidigkeiten in vonovia-Stadtlagen

Der ebenfalls auf dem Podium vertretene SPD Politiker Klaus Mindrup merkt an, dass eine Enteignung die Probleme nicht lösen würde und die Debatte nicht helfen würde. Es würden stattdessen bessere Mietgesetze und ein vernünftiger Umgang miteinander benötigt werden. Der CDU-Politiker Jan-Marco-Luczak merkt bei derselben Diskussion an, dass die Eigentumsgarantie zu den fundamentalen Säulen unserer gesellschaftlichen Rechtsordnung gehöre und die Initiative deswegen an den Grundfesten unserer Gesellschaft sägen würde. Zudem warnt

[31]Rücker, Michael und Ivette Wagner, Michael Zahn über Enteignung, Mietendeckel und Mietenwahnsinn - Interview über Druck, Perspektiven, Kommunikation und Investitionen in Bestandsimmobilien, in: Immobilien Aktuell Magazin vom 25.10.2019, verfügbar unter: https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/michael-zahn-deutsche-wohnen-interview-enteignung-mietendeckel/ , letzter Zugriff: 22.05.2024.

er davor Ängste bei den Menschen zu schüren und eine reine Klientelpolitik zu betreiben.
Der Anwalt Christian Schede, der in der Anwaltskanzlei vom Veranstalter Greenberg Traurig arbeitet, finde, dass die Enteignungsinitiative ein „verfassungsrechtliches Himmelfahrtskommando“ sei. Durch die Enteignungsinitiative würden zudem schon heute, also im Jahr 2019, Investoren gebremst und müssten abwarten mit ihren Bauvorhaben. Dabei würde dadurch doch ganz wertvolle Zeit verloren gehen.32
Es wurde auch im Jahr 2019 sogleich eine Veranstaltung des Vereins Berliner Kaufleute unter das Motto gestellt „Welcome back, Sozialismus?“. Auch auf dieser Veranstaltung wurde über das Vorhaben der Initiative diskutiert. Zudem wusste der Veranstalter auch gleich zu vermelden, dass die Entschädigung unter dem Marktwert liegen solle, würde sich der Beschluss der Initiative durchsetzen. Das Mittel der Enteignung könne in Deutschland aus gutem Grund nur sehr restriktiv angewandt werden und Grundvoraussetzung hierfür sei, dass Gemeinwohl das Grundrecht auf Eigentum übersteige und ein Handeln erforderlich mache. Diese Voraussetzung sei trotz des angespannten Immobilienmarktes in Berlin nicht gegeben, auch nicht wenn die Mieten bei Neuvermietungen sich grundsätzlich verteuern.

Abb. 41: seltenes Glück in einem geschäftigen Leben als vonovia-„Kunde“ man darf ein Tausendstel seiner monatlichen Mietenüberkapitalisierung im Plastiktöpfchen auf den Balkon stellen – Bedingung: Verwurstenlassen für ein Werbefoto vor dem Zingherren auch fast aller anderen Lebensumstände

Berlins regierender Bürgermeister Kai Wegner hält quasi ein Stoppschild gegen Enteignungen hoch und erklärt nonchalant, dass man sich auf ihn verlassen könne und dies nicht sein Weg sei

[32]Dume, Paul F., Trotz, Wut und persönliche Angriffe: Enteignungsinitiative trifft auf Deutsche Wohnen-Chef, Eine Berliner Initiative hat die Deutsche Wohnen zum Feind auserkoren. Initiator Rouzbeh Taheri saß nun mit Vorstandsvorsitzendem Michael Zahn auf einem Podium, in: Tagesspiegel vom 11.04.2019, verfügbar unter: https://www.tagesspiegel.de/berlin/enteignungsinitiative-trifft-auf-deutsche-wohnen-chef-6538846.html, letzter Zugriff 22.05.2024.

Abb. 42: die „Abendschau“ berichtet auch von gelegentlichem Diskursversagen

und nicht seine Politik.
Diskussionen wie diese würden den MieterInnen nicht weiterhelfen. Der Jugendverband der SPD, die Jusos schlagen sogar vor, schon Immobilienunternehmen mit nur 2000 Wohnungen im Bestand zu enteignen. Von den zwei Millionen Mietwohnungen in der Hauptstadt, würden 200.000 Wohnungen betroffen sein von der Enteignung. Eva Högel von der SPD spricht sich ebenfalls gegen das Vorhaben aus, weil dadurch keine einzige neue Wohnung geschaffen werden würde. Das Motto “Bauen, bauen, bauen“ solle nun die oberste Priorität in der Debatte gewinnen. Sie schlage stattdessen als Überbrückungsmaßnahme, bis es mehr Wohnungen im Bestand gebe, eine Kappung der Mieten für vier bis fünf Jahre vor.
Laut dem Immobilienanwalt Christian Schede gebe es zudem gegenwärtig keinen Notstand, der Zwangsmittel wie die Enteignung rechtfertigen würde. Zudem sei die Enteignung laut Schede nicht nur verfassungsrechtlich unzulässig sondern sei auch in der Sache der falsche Weg, der das Problem nicht lösen würde.
Der Wohnungsmarkt könne sich nur durch Neubau entspannen und die Stadt würde so attraktiv bleiben für Zuzügler.
Zudem würde so die Wettbewerbslage in Berlin im Wohnungsmarkt weiterhin gestärkt werden, wenn die Situation weiterhin unterschiedliche Modelle der Wohnungsbewirtschaftung zulassen würde.
Markus Voigt, der Präsident vom VBKI, schlägt als Problemlösung vor, schneller, einfacher und effizienter zu bauen. Zudem sei man mit der Debatte der Enteignung auf einem ganz gefährlichen Weg und würde an einem „Buschfeuer“ zündeln. Das Mittel der Enteignung müsse in Deutschland tabu sein und es brauche Zuverlässigkeit für Leute, die hier investieren, so dass sie ihr Eigentum behalten würden. Zudem müsse laut Voigt darüber gesprochen werden, ob nicht die Bearbeitung von Bebauungsplänen in den Bezirken eine lähmende Wirkung hätte. Zudem fände er es gut die Leute dazu anzuregen, auch im Bereich des Wohnens sich mehr Eigentum zuzulegen. Es sei leider immer noch günstiger zu mieten als zu besitzen und das Kaufen würde jedoch die Leute unabhängiger machen.[33]
Auf der Internetseite des Vermieterclubs wurde im September 2021 ebenfalls ein Artikel zur Frage der Enteignung von großen Wohnungskonzernen veröffentlicht. Die bereits oben erwähnte Rechtsanwaltskanzlei „Greenberg Traurig“ hatte ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Frage der Vergesellschaftung bei Wohnungsunternehmen mit mehr als 3000 Wohnungen im Bestand beleuchtet hat. Das Gutachten stellt heraus, dass dieser Kelch nicht so einfach wie gedacht an den Genossenschaften vorbeiziehen könne. Die Genossenschaften würden diese Ansicht zum Teil teilen und seien deswegen auch besorgt über den Beschlusstext, der zur Abstimmung steht.

Abb. 43: Türöffnerfunktion beweist die Wut gegen den Marktführer

Es würden Genossenschaften laut dem Gutachten regelmäßig gemeinwohlorientiert Handeln,

[33]Bruns, Hildburg, Mietwucher-Debatte in Berlin: Bauen oder enteignen – der große Streit, in: Bild-Zeitung vom 22.09.2029, verfügbar unter: https://www.bild.de/regional/berlin/berlin-aktuell/mietwucher-debatte-in-berlin-bauen-oder-enteignen-der-grosse-streit-60283006.bild.html, letzter Zugriff am 22.05.2024.

jedoch nicht gemeinwirtschaftlich. Das hätte wohl zur Folge, dass die Vergesellschaftung auch die Genossenschaften betreffen würde. Einer der Hauptgründe gegen die Vergesellschaftung sei jedoch, dass durch eine Vergesellschaftung das erklärte Ziel einer Entspannung des Wohnungsmarktes nicht zu erreichen wäre. Zudem sei auch die Außenwirkung einer solchen Maßnahme nicht zu unterschätzen da sich dann der messbare Einbruch von Investitionen in den Wohnungsneubau noch weiter verstärken würde. Ein weiteres Gegenargument sei, dass von der Vergesellschaftung ausschließlich vermietete Wohnungen betroffen wären. Es sei doch jedoch nötig die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Familien zu verbessern.

Abb. 44: verringerter Parkplatzbedarf

Es müsste eine Bedürftigkeitsprüfung der Bewohnerinnen dieser Wohnungen erfolgen, diese ist jedoch nicht vorgesehen daher sei es naheliegend, dass wohl vor allem eine erhebliche Anzahl von Mieterinnen aus mittleren oder hohen Einkommensschichten von der Maßnahme profitieren würden.
Nicht zuletzt würden auch die hohen Kosten für eine Entschädigung eine Rolle spielen.
Die Kanzlei „Greenberg Traurig“ geht laut einem von ihnen in Auftrag gegebenen Gutachten davon aus, dass diese bei 28,8-36 Milliarden Euro liegen würde.
Die Initiatoren des Volksentscheides wollen diese Kosten hingegen mithilfe von fiktiven, politisch motivierten Mietansätzen deutlich unter dem Marktwert der Wohnungen ansetzen. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dass die Bemessung des Entschädigungsanspruchs im Rahmen einer gerechten Abwägung zwischen den Interessen des Eigentümers und den Interessen der Allgemeinheit erfolgen müsse, ist auch dieser Ansatz der Initiatoren zumindest zweifelhaft. Bei dieser dann zu erfolgenden Bemessung der Entschädigungshöhe sei eine einseitige Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit unzulässig
Die von ihnen geschätzte Kostenspanne liege bei 7,3 bis 13,7 Milliarden Euro. Das Fazit des Artikels ist, dass es doch fragwürdig sei eine teure Vergesellschaftungsinitiative zu unterstützen Sie unterstütze damit das Interesse einiger weniger Bestandsmieter. Es wäre besser, die Gelder für andere, gemeinwirtschaftliche Zweck zu verwenden.34
Laut einem Artikel von Spiegel online besaß die Deutsche Wohnen im Jahr 2019 gerade einmal 6,8 Prozent der Berliner Mietwohnungen. Von einer Marktmacht könne also keine Rede sein. Die Vorstellung, dass sie damit einen nennenswerten Einfluss auf das Mietpreisniveau nehmen könnte

Abb. 45: … also stimmt am Szenario etwas nicht: mehr darüber reden ist unter bestimmten management-Kniffen lediglich ein quantitativer, kein qualitativer Erfolg

[34]Anonym, Deutsche Wohnen & Co enteignen… oder lieber doch nicht?, in: Blog des Vermieter-Clubs vom 23. September 2021, verfügbar unter: https://www.vermieterclub.de/blog/Deutsche-Wohnen-Co-enteignen-oder-lieber-doch-nicht, letzter Zugriff: 22.05.2024.

“Bauen, bauen, bauen.”

Abb. 46: die Bild-zeitung Berlin brachte die Pseudoalternative schon vor der Abstimmung auf den Punkt: „Enteignen oder Bauern“.

sei absurd. Laut dem interviewten Harald Simon seien die Neubauzahlen von vor 10 Jahren 3700 auf zuletzt 15.700 fertiggestellte Wohnungen pro Jahr gestiegen.Herr Simon merkt jedoch auch an, dass es sich manche Großvermieter mit den Mieterinnen verscherzt hätten, indem sie Instandsetzungen unterlassen würden, aber Schäden als Modernisierungsumlage auf die Miete umlegen würden.
Er merkt jedoch auch an, dass viele Mieterinnen das Thema wohl nicht zu Ende denken würden, denn die Wohnungsknappheit würde ja nicht verschwinden, per Volksentscheid. Laut Herr Simon würden damit gefährliche Entwicklungen in Gang kommen, falls es zu einer Enteignung kommen sollte. Wer würde denn dann noch Mietwohnungen bauen wollen, wenn ihm diese dann am Ende weggenommen werden würden. Und es würde dann auch nicht allein bei den großen Vermieterinnen bleiben mit mehr als 3000 Wohnungen im Bestand, da ja die Jusos jetzt schon über Enteignungen ab einer Grenze von

angeblich 20 Wohnungen pro Unternehmen diskutieren würden. Zudem merkt auch Herr Simon am Ende des Interviews an, dass eine der großen Errungenschaften und fundamentale Grundlage unseres Wohlstandes der vergangenen Jahrhunderte der Schutz des Eigentums sei. Diese Errungenschaft infrage gestellt ohne triftigen Grund, wie etwa bei der Enteignung eines Grundstücks, sei fatal. Hierdurch könnte der geplante Bau einer Bahnlinie oder Straße mitunter verhindert werden.
Das würde das Grundvertrauen von privaten Investoren in den Staat nachhaltig beschädigen. Zudem habe er große Bauchschmerzen bei der Vorstellung, dass das Land Berlin unter Druck, stark in den Wohnungsbau investiere. Das ging, sagte er, wohl schon einmal, wie bei den Entwicklungsgesellschaften in der Wasserstadt Oberhavel in den Neunzigerjahren gründlich schief, was erheblich zur damaligen Haushaltsnotlage von Berlin beigetragen hätte.
Bei einer Enteignung würden diejenigen gewinnen, die zufällig zu einem bestimmten Stichtag in einer der betreffenden Wohnungen wohnen würden. Darunter würden dann auch Menschen sein, die den Schutz dringend gebrauchen würden. Aber es wären dann wohl auch genügend solche darunter, die sich auch eine Wohnung auf dem freien Markt leisten könnten. Sie würden auf jeden Fall aus dem gleichen Milieu kommen, wie ihre Nachbarn zwei Häuser weiter, die bei einem privaten Vermieter wohnen. Die wirklich armen Schweine seien allerdings die Leute, die noch keine Wohnung haben und die noch keine Wohnung hätten, auf Vitamin B angewiesen seien und sich keine Wohnung kaufen könnten.35
Laut einem anderen Artikel aus dem Spiegel bezweifeln die Gegner des Volksentscheids, dass damit tatsächlich der Anstieg der Mieten gestoppt werden könne. Da die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin so stark sei, seien die Interessentinnen nahezu bereit auch Quadratmeterpreise zu bezahlen, diese steigen regelmäßig weiter an. Durch die Enteignung würde ja kein neuer Wohnraum entstehen, und damit wäre eben auch dieses Mittel infrage zu stellen. Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage würde auch weiterhin bestehen bleiben.
Ein weiteres Argument: Nicht einmal die Behauptung, die günstigen Wohnungen der Stadt könnten anschließend die Mieten insgesamt dämpfen, hat in den Augen der Gegner Bestand. Das würde nur gelten, wenn auf dem Mietmarkt in Berlin Bewegung wäre. Doch wer gibt schon freiwillig seine günstige Wohnung auf, wenn bei Neuverträgen drastische Aufschläge zu erwarten sind. Derzeit herrscht nach Auskunft von Immobilienfachleuten auf dem Wohnungsmarkt in Berlin nahezu Stillstand.

Abb. 47: nun soll auch für die Initiative eine Kanzlei die Sache mit der Maske aushebeln. Warum nicht gleich?

Auf dem freien Wohnungsmarkt würde sich die Lage hingegen im Zuge einer Vergesellschaftung wohl weiter zuspitzen, weil private Investoren dann die Stadt aufgrund von zunehmender Unsicherheit nach der Verabschiedung des Enteignungsgesetzes verlassen würden. So dürfte es nach der Verabschiedung des Gesetzes immer schwieriger werden, private Investoren in die Stadt zu locken und es wurden wohl auch bereits Entscheidungen für Projekte gestoppt, weil damit

[35]Bruns, Hildburg, Mietwucher-Debatte in Berlin: Bauen oder enteignen – der große Streit, in: Bild-Zeitung vom 22.09.2029, verfügbar unter: https://www.bild.de/regional/berlin/berlin-aktuell/mietwucher-debatte-in-berlin-bauen-oder-enteignen-der-grosse-streit-60283006.bild.html, letzter Zugriff am 22.05.2024.

Abb. 48: Quelle: Vonovia & Co, Bedarf für die Neuschöpfung erfolgreicher alter Losungen zu DW & Co

die Grenze von 3000 Wohnungen überschritten werden könnte. Aber auch für andere Branchen würde Berlin weniger attraktiv werden, weil ein blockierter Wohnungsmarkt auch Arbeitskräfte davon abhalten würde, in die Stadt zu ziehen. Zudem würde das finanzielle Problem noch viel akuter werden, weil die Stadt Berlin wohl einen Teil der Entschädigungen selbst aus dem Haushalt aufbringen müsste, wenn die dann aus der Vermietung generierten Mieteinnahmen nicht hoch genug seien um die Kredite zurück zu zahlen. Das Geld würde dann wohl nicht nur für nötige Investitionen in den Kindertagesstätten und Schulen fehlen, sondern eben auch für neuen Wohnraum. Noch besser wäre aus Sicht der Fachleute eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft. Als Vorbild gilt hier Wien, wo seit 2004 ausschließlich dem Gemeinwohl verpflichtete Unternehmen den Zuschlag für Bauten auf städtischen Grund bekommen. Das hat dazu geführt, dass rund 250.000 Neuwiener eine Wohnung für eine reelle

Miete finden konnten, obwohl sich die Zahl der städtischen Wohnungen seit 15 Jahren kaum verändert hat.36
Auch die Gegner der Volksbefragung erörtern nicht ihre Diskursvoraussetzungen. Man setzt diese voraus ohne Prüfung. Damit stehen die Argumente der beiden konträren Diskursteilnehmer als empirisch belegbare oder widerlegbare Aussagen sich gegenüber ohne eine verdeutlichte Grundlage, die die Einheit der Argumente des jeweiligen Kontrahenten allein versichern könnte. Ein Diskurs ist somit zirkulär, seine Klärung in einer Erkenntnis aller Beteiligten unmöglich. Es gibt keine Lösung des Diskurskonflikts innerhalb des Diskurses. Das ist der Normalzustand sozialpolitischer Diskurskonflikte. Ihre Lösung finden sie nicht in einer Diskursanalyse oder gesellschaftlichen Erkenntnis. Sie werden über Meinungs-und Kommunikationsprozesse sowie über Mehrheits- oder Machtentscheidungen in der politischen Sphäre zu einem Ergebnis gebracht wegen diesem „Normalzustand“ stellt sich die Frage, ob die Philosophie mit einer Diskursanalyse überhaupt aufklärungsfähig ist. Es ist eher davon auszugehen, dass die Aufklärung derartiger Diskurskonflikte über ein drittes erfolgen muss. Ich gehe von der These aus, dass den konträren Diskursteilnehmern für ihre Argumente eine Art Axiome zu Grunde liegen, die, unausgesprochen, ihre Universalität zementieren. Der Erkenntniswert solcher Axiome ist substantiell und zugleich fragmentiert, wenn die Axiome nicht selbst einer Kritik und Veränderlichkeit unterliegen. Das aber kommt in sozialpolitischen Auseinandersetzungen mit sozialem Sprengstoff fast nie vor. Wir haben es mit einer Verhärtung zu tun, die oben bezeichnete Unveränderbarkeit reproduziert. Für eine Aufklärung dieser Axiome muss die Philosophie von der Diskursanalyse zur Subjektanalyse übergehen. Dazu ist es hilfreich, andere Sozialwissenschaften wie Psychologie, Ökonomie, aber vor allem Geschichte einzubeziehen. Denn zum Beispiel ist das Geschichtsbild der oben aufgezeigten Disputanten für ihre Diskurs-Axiome eine entscheidende Grundlage.

Abb.: 51 demonstrieren das Engerschnallen aufgrund der Vereinigungsbedürfnisse: vonovia-Chef und Auslaufmodell Deutsche Wohnen Chef

6. Argumente für den Volksentscheid

Wenn es um die Argumente für den Volksentscheid geht, möchte ich nun die Initiatoren selbst zu Wort kommen lassen. Nachdem sich die Initiative im April 2019 vorgestellt hatte stellten sich juristische Fachleute die Frage, ob es einen legalen Weg zur Vergesellschaftung geben könnte. Es gab im Anschluss eine intensive juristische Fachdebatte in Form von Gutachten und Fachartikeln. Bei dieser Debatte setzte sich die Meinung durch, dass eine Vergesellschaftung der Wohnungsbestände privater Immobilienkonzerne durch Artikel 15 Grundgesetz gedeckt sei und in der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin liegen würde. Es gab zudem eine im Berliner Abstimmungsgesetz vorgesehene rechtliche Prüfung des Entscheids endete im September 2020 mit der amtlichen Feststellung der Zulässigkeit des Volksbegehrens für eine Vergesellschaftung. Der Abschluss dieser Prüfung wurde vom Innensenat mehr als ein Jahr hinausgezögert und musste durch die Initiative gerichtlich erzwungen werden. Das Ergebnis war jedoch eindeutig und schrieb fest, dass die Vergesellschaftung von Wohnraum eben nicht

[36] Kröger,Michael, Was würde die Enteignung von Immobilienkonzernen bringen? Die Bür-gerinitiative "Deutsche Wohnen enteignen" startet in Berlin ein Experiment. Ziel ist es, Großvermieter zu enteignen. Ein Segen aus Sicht der Befürworter - aber eine Katastrophe, warnen die Kritiker, in: der Spiegel vom 6.4.2019, verfügbar unter: https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/berlin-welche-folgen-die-enteignung-der-deutsche-wohnen-haette-a-1261142.html, letzter Zugriff: 22.05.2024.

Abb. 49: das Original lautete: alle Räder stehen still, wenn Dein starker Arm es will

verfassungswidrig und der Beschluss somit zur Abstimmung gestellt werden dürfe. Seit dem ging es also nur noch um das „Wie“ und nicht mehr um das „Ob“ einer Vergesellschaftung.37
Die Vergesellschaftung würde also die Stadt zur Eigentümerin von mehr als 200.000 Wohnungen mitsamt den dazugehörigen Flächen machen. Durch diese Größenordnung wird ein relevanter Sektor des Berliner Wohnungsmarktes zum öffentlichen Gut. Einige vorherrschende Probleme könnte die vom Bündnis angestrebte Anstalt öffentlichen Rechts als Verwalterin dieses öffentlichen Gutes sofort in Angriff nehmen.
Ein Argument dafür, wäre dann, dass die Anstalt einen öffentlichen Wohnungsbestand besitzen würde, der dauerhaft leistbare Mieten garantiert und durch seine Größe preisdämpfend auf den Gesamtmarkt wirken würde. Eine solche Aufgabe kann öffentliches Eigentum leisten. Historisch gesehen kann man sich hierbei am sogenannten „Roten Wien“ orientieren. Der Bundesgerichtshof fällte in der jüngeren Vergangenheit ein Urteil, in dem er festhielt, dass bei geförderten Wohnungen privater Eigentümer, eine dauerhafte Sozialbindung illegal sei. Das heißt, dass nach Ablauf der festgelegten Frist, der Eigentümer die Miete frei festlegen darf. Daher will die Initiative Neubau ermöglichen und diesen nicht verhindern. Außerdem sagt die Initiative, dass die zur Vergesellschaftung vorgesehenen Immobilienkonzerne Wohnungen gekauft und modernisiert jedoch nicht instand gehalten haben. Aber es wurden die Mieten erhöht und so gut wie keine Wohnungen gebaut. Mit der Sozialisierung der mehr als 200.000 Wohnungen würde an ihre Stelle ein öffentlicher Akteur treten, der neben der vernachlässigten Instandhaltung mit Nachverdichtungen und einem Ausbau der Dachgeschosse beginnen würde. Zudem bezieht die Vergesellschaftung

[37] vgl. Hoffroge, Ralf 2022, S. 12.

Abb. 50: Trojanisches Pferd ausgesetzt zum Zzertrampeln vom, zunächst, Rand des Tempelhofer Felds

auch bisher unbebaute Grundstücke bei der Vergesellschaftung mit ein. Es könnte auf diesen Flächen dann gemeinwirtschaftlicher Neubau mit 100% leistbaren Wohnungen entstehen. Zudem würde der Ankauf neuer Flächen ermöglicht werden. Sollte die Entschädigung unter dem derzeitigen Marktwert möglich sein, würde die angestrebte Anstalt öffentlichen Rechts finanziell bestens aufgestellt sein.
Zunehmend werden auch kleine Gewerbetreibende und zum Beispiel auch Mieterinnen, die kleine Kinderläden betreiben, verdrängt und können sich nicht mehr halten. Immer wieder schreiben die Politikerinnen dann zwar Briefe an die privaten Vermieterinnen, mit der Bitte um Verlängerung der Mietverhältnisse, jedoch haben sie nur dieses Mittel und können eben keine Ersatzräume oder ein noch besseres Gewerbemietrecht anbieten. Und die Vergesellschaftung würde eben ermöglichen, dass statt Bittbriefen eine berlinweite Strategie für das Kleingewerbe umgesetzt werden könnte. Denn die Vergesellschaftung würde auch eine Reihe von Wohnhäusern mit Gewerberäumen betreffen. In diesen Gewerberäumen ist oft Kleingewerbe ansässig und dieses wäre damit vor Verdrängung geschützt. Denn auch für Gewerbemietverträge würde dann gelten: leistbare Mieten statt Maximalprofit. Als Vermieterin kann sich die Stadt dann bei Neuvermietungen daran orientieren, welches Gewerbe welcher Kiez braucht und kann der von der Marktlogik getriebenen Gentrifizierung entgegen wirken. Denn Neubau kann nur Gewerberäume in den neuen Stadtquartieren schaffen und die Vergesellschaftung würde Gewerbe im Altbaubestand sichern. Der Mangel an leistbaren Gewerbeflächen betrifft auch soziale Einrichtungen, auf die viele Bürger aber angewiesen sind. Denn in Berlin werden dringend mehr Plätze in den staatlichen Kinderbetreuungseinrichtungen gebraucht und wären eben wirklich wichtig für alle, die einen Platz für ihr Kind in einer staatlichen Betreuungseinrichtung suchen. Es werden eben Kinderläden in den Innenstädten verdrängt ebenso wie viele Jugendzentren. Zusätzlich sind Ateliers, Galerien und Kunsträume von Verdrängung aus Gewerbeimmobilien betroffen. Ein weiteres Argument ist, dass durch die kommerzialisierte Wohnungswirtschaft die Organisierung der Mieterinnen untereinander erschwert bis unmöglich gemacht wird. In den vergesellschafteten Immobilien könnten Räume entstehen in denen die Mieterinnen gemeinsam diskutieren und zusammen kommen. Es würden eben kostenloses Angebote für Mieterinneninitiativen und ein Ort für Versammlungen, politische Veranstaltungen und Beratungen entstehen.
Zusätzlich würde ein Wohnraumpotential für Geflüchtete möglich werden. Denn immer noch sind geflüchtete Menschen die am meisten diskriminierte Gruppe auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Gerade wenn man keine eigene Wohnung hat, ist die Integration in Bildung und Beruf erschwert und es treten verstärkt psychische Erkrankungen auf. Der private Wohnungsmarkt hält jedoch kein Extrakontingent an Wohnungen für Geflüchtete bereit und dementsprechend stehen den geflüchteten Menschen oft nur Hostelbetten und Immobilien mit absurd überteuerten Tagessätzen zur Verfügung. Nur ein großer öffentlicher Wohnungsbestand würde es Geflüchteten ermöglichen menschenwürdig zu leben. Eine Vergesellschaftung würde diesen Wohnungsbestand schaffen und somit eine dezentrale Unterbringung erleichtern. Es könnte

ganz konkret ein Teil der frei werdenden Wohnungen, so ähnlich wie dies derzeit bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften derzeit schon der Fall ist, für eben die Härtefälle vorgehalten werden für jene, die am Markt zu kurz kommen. Hierzu bräuchte es zusätzlich natürlich auch den politischen Willen dies umzusetzen. Denn bisher sind Geflüchtete mit dem Status „Asylbewerber“ und „Duldung“ vom Erhalt eines Wohnberechtigungsschein ausgeschlossen sind. Solche Diskriminierungen gehören dringend abgeschafft und müssten abgebaut werden. Einmal vergesellschafteter Wohnraum könnte allen Mitgliedern der Stadtgesellschaft offen stehen.38
Zudem soll es eine diskriminierungsfreie Vermietung geben, durch die geschaffene Anstalt öffentlichen Rechts. Es würden eben transparente Vergaberichtlinien bei der Wohnungsvermietung benötigt. Es kann in der Anstalt öffentlichen Rechts eine Antidiskriminierungsbeauftragte geben, und es sollten anonymisierte Bewerbungsverfahren ausgelotet werden. Es sollte die Beteiligung der Menschen mit Migrationshintergrund ebenfalls sichergestellt werden, in den dann neu geschaffenen Gremien der Selbstverwaltung.
Sehr gut wären Schutzräume für von häuslicher Gewalt betroffene Personen. Häusliche Gewalt ist ein nach wie vor drängendes Problem, dass oft von Vätern, Partnern oder Ehemännern verursacht wird. Der Ausstieg aus einer solchen Beziehung gelingt nur, wenn den Opfern kurzfristig ein neuer Ort zum Leben zur Verfügung gestellt werden kann. Viele Betroffene können oft nicht auf Verwandte oder Familiennetzwerke in solchen Situationen bauen. Deswegen wäre genau an dieser Stelle eine öffentliche Unterstützung dringend geboten. Auch gibt es immer noch nicht genügend Frauenhäuser in dieser Stadt. Zudem fehlt es für von Gewalt betroffene Jugendliche an Einrichtungen. Auch wird durch eine ungünstige Lage am Wohnungsmarkt der Verbleib an Gewaltorten begünstigt und ein Ausweg aus der Situation stark erschwert. Bei einem großen öffentlichen Wohnungsmarkt könnte auch hier ein bestimmtes

Abb. 51; Gefahr des Überschreitens der Studienhöchstdauer

Segment an Wohnungen in Zusammenarbeit mit Beratungsstellen und Hilfseinrichtungen eben bevorzugt an Gewaltopfer vergeben werden. Außerdem herrscht immer noch ein großer Mangel an barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. In diesem Feld könnte ein öffentlicher Vermieter aktiver eingreifen und bei Modernisierungen oder bei Neubauten Barrieren abbauen und Wohnraum für benachteiligte Gruppen öffnen, die am Markt wenig bis gar keine Chancen haben, weil sie nicht das nötige Geld mitbringen für die rar gesäten barrierefreien Wohnungen. Immer noch führen Mietrückstände zu Zwangsräumungen. Es verlieren, wie in der Einleitung geschildert immer noch Menschen deswegen ihren Wohnraum. Das heißt, auch hier ist der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum dringend vorhanden.
Zwangsräumungen sind mit eine der häufigsten Ursachen für Obdachlosigkeit und haben in der jüngeren Vergangenheit nochmal stärker zugenommen. Dieses Problem wird für immer breitere Schichten der Gesellschaft zu einer Bedrohung. Mit der Verabschiedung des Wohnraumversorgungsgesetzes im Jahr 2015,

[38]Deutsche Wohnen & Co enteignen: Vergesellschaftung und Gemeinwirtschaft-Lösungen für die Berliner Wohnungskrise. Berlin 2022, S. 49-51.

infolge des Mietervolksentscheids wurden Zwangsräumungen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen sehr erschwert. Im Zuge der Vergesellschaftung würde sich dieser Schutz auf mehr als 200.000 Haushalte ausdehnen. Schufaeinträge sollten nicht weiterhin Wohnungsbewerberinnen benachteiligen. In der Satzung der Anstalt öffentlichen Rechts sollte also festgeschrieben werden, dass Mietschulden kein Räumungsgrund seien und diese eine Intervention durch soziale oder auch eine juristische Beratung erfordern. Es ist jedoch eine Mitwirkung des Mieters, beziehungsweise der Mieterin vonnöten. Wenn nach der Räumung eine Obdachlosigkeit drohen sollte, wäre eine Zwangsräumung in jedem Fall unzulässig. Es ist auf jeden Fall in den betroffenen Personen

Abb. 52: WTF – „What the fuck?“

Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen und dieser muss in einer angemessenen Entfernung zur alten Wohnung liegen. Es sollte bei der Vermietung nicht die Zahlungsfähigkeit sondern der Bedarf der jeweiligen Person oder Personengruppe entscheiden, ob eine Vermietung stattfindet oder nicht. Die Gemeinwirtschaft würde zudem Demokratie am

Arbeitsplatz bedeuten und damit eine Stärkung der regionalen Wirtschaftskreisläufe ermöglichen. In der zu schaffenden Anstalt öffentlichen Rechts sollte es deswegen eine Tarifbindung geben und das klare Verbot von Tarifflucht. Es sollte zudem einen festen Pool an festangestellten Mitarbeiterinnen geben, die die Kernaufgaben einschließlich der Hausmeistertätigkeiten übernehmen. Kleinreparaturen könnten von festangestelltem Personal durchgeführt werden. Es sollte ein Verbot von sachgrundlosen Befristungen und die Einrichtung eines Personalrats geben, der analog zum Bundespersonalvertretungsgesetz aufgestellt wird. Hinzukommen sollte noch eine Vertretung der Beschäftigten im Verwaltungsrat der Anstalt öffentlichen Rechts.
Externe Aufträge wären im günstigsten Fall nur an tarifgebundene Unternehmen zu vergeben. Diese Praxis solle durch die Bindung der AöR an das Berliner Vergabegesetz oder eine entsprechende Regelung in der Satzung der AöR garantiert werden. In dieser weit umrissenen Alternative würden durch eine Vergesellschaftung Steuern gespart.
Mit der heute ständigen Erhöhung von Wohngeld und bei den „Kosten der Unterkunft“ fließt immer mehr öffentliches Geld in die Taschen von privaten Vermieterinnen. Natürlich ist es sinnvoll diese Sätze und Ausgaben immer weiter zu erhöhen, um so Transferleistungsempfängerinnen vor Obdachlosigkeit und Verdrängung zu schützen. Es ist jedoch geradezu unmöglich, dass auf diese Weise die weitere Spekulation mit der Miete mit öffentlichen Mitteln unterstützt wird. Dahingehend wäre es doch sinnvoller einen großen Bestand mit öffentlichen Wohnungen zu günstigeren Konditionen zu haben. Und zumindest für alle Berlinerinnen, welche Empfängerinnen von derlei Leistungen sind, müsste das Land Berlin dann weniger finanzielle Unterstützung auszahlen. Zudem bleiben die gezahlten Beträge in der Berliner Gemeinwirtschaft erhalten.39
Die schon vielfach angesprochene AöR wäre ein Gegenmodell zu den globalisierten Finanzmärkten, die immer unter Renditedruck stehen. Börsennotierte Immobilienkonzerne drücken den Renditedruck, der auf den globalen Finanzmärkten vorherrscht, in die lokalen Märkte hinein. Und sie sind es dann auch, die in einem zweiten Schritt die Gewinne aus den Nachbarschaften durch das Ausschütten von Dividenden wieder in den Spekulationskreislauf zurück fließen lassen. Es findet hier dann letztendlich eine Umverteilung des Vermögens der lohnabhängigen Mieterinnen statt und es entsteht eine wirtschaftliche Instabilität. So sind eben auch die Pensionsfonds der Deutschen Wohnen an Aktien gebunden. Außerdem erwerben große Konzerne Immobilien im Share-Deal Verfahren um so die Zahlung der

Abb. 53: Schuldenbremse unzuständig

Grundsteuer zu umgehen. Zusätzlich würde die Vergesellschaftung im besten Falle eine abschreckende Wirkung auf spekulative Finanzströme entfalten und auf diese Weise solche Akteure vom Berliner Wohnungsmarkt fernhalten.
Der schon angesprochene Effekt, dass eben lokale Wirtschaftskreisläufer gestärkt könnten, lässt sich auch damit belegen, dass Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden würden. Auch das lokale Handwerk würde profitieren, wenn mehr Aufträge an sie vergeben werden. Der Neubau sollte zudem eine permanente Aufgabe der AöR werden und idealerweise durch noch zu schaffende gemeinwirtschaftliche Bauträger realisiert werden.

[39]ebd.: S. 46-55.

Abb. 54: trübe Aussichten

Kommt man nun auf die Thematik der energetischen Sanierungen zu sprechen, würde eine AöR mit vergesellschaftetem Wohnraum auch hier weitere Vorteile bieten. Sie könnte im Vorfeld eben prüfen ob zum Beispiel eine energetische Sanierung wirklich sinnvoll ist (und diese Maßnahme dann eben auch erst nach eingehender Prüfung durchführen.) Diese könnte dann mit ökologisch erträglichen Materialien ermöglicht und finanziert werden, aus den allgemeinen Überschüssen statt aus Mieterhöhungen ,die dann die Mieterinnen gegebenenfalls auch noch in finanzielle Nöte treiben.

Zudem sollten die Wohnungsbestände der Anstalt öffentlichen Rechts einem unbefristeten Privatisierungsverbot unterliegen. Diese Maßnahme würde das Gemeineigentum auch für künftige Generationen sichern. Dahingehend sollte jedoch Ankauf und Vermehrung des Gemeinguts als Ziel der Anstalt im Vergesellschaftungsgesetz festgehalten werden.
Es handelt sich jedoch nicht um eine Verstaatlichung sondern um die Überführung von privatem in gemeinwirtschaftlich verwaltetes Eigentum, welches dann mittels demokratischer und gesellschaftlicher Prozesse verwaltet werden sollte. Bei diesem Punkt seien laut dem Bündnis die besonders betroffenen mitzudenken, also in dem Fall die Mieterinnen und Beschäftigten. Die Bereiche Wohnraumversorgung und die Geschäftspolitik sind Themen, die die ganze Stadt betreffen sollten. Da sollten auch die Einwohnerinnen von Berlin mitbestimmen können. Nur wie könnte eine solche Mitbestimmung in der konkreten Umsetzung aussehen?
Dazu braucht es schon in der Planungs- und Leitungsebene demokratische Strukturen. In der Praxis würde dies bedeuten, dass die Entscheidungen möglichst dort getroffen werden, wo sie auch umgesetzt werden, und dies dann auch noch so dezentral wie möglich. Nur wenn die zu treffenden Entscheidungen die gesamte Stadtbevölkerung oder für die gesamte AöR geregelt werden müssten, müsste es auf allgemeinsten Ebenen ebenfalls einen Abstimmungsprozess geben. Demzufolge wäre es angebracht auf Bezirksebene eigene Abteilungen mit einer jeweils eigenständigen Geschäftsführung zu etablieren. Diese würden dann von den Gebietsmieterräten kontrolliert werden. Ebenfalls sollten alle Bezirke ein eigenes Budget für die etwaige Umsetzung von zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen

bekommen.40
Die AöR wäre in der Folge Berlins größte Vermieterin und eines der dann größten Unternehmen im Berlin/ Brandenburger Raum. Sie müsste daher dann mit einem maximalen Einsatz an Transparenz und demokratischer Kontrolle arbeiten.
Es wird für die vergesellschafteten Wohnungsbestände eine öffentlich-rechtliche Form angestrebt, die dann eine direkte und demokratische Verwaltung der Wohnungsbestände absichern soll. Es wird deswegen vom Bündnis eine Verwaltung durch die Mieterinnen, die Beschäftigten und der gesamten Stadtgesellschaft angestrebt.41
Mit der Gemeinwirtschaft würde das bedeuten, dass die Anstalt öffentlichen Rechts einer klaren Zweckbindung unterliegen würde, die dann auch gesetzlich verankert werden würde. Die Bestände sollen zudem durch Neubau und Ankäufe vergrößert werden. Zudem sind dann sachfremde Geschäftstätigkeiten, wie zum Beispiel im Finanzbereich oder in anderen Branchen, die nicht unmittelbar zur Bewirtschaftung der Wohnungsbestände dienen dann eben dieser Anstalt untersagt. Als ausschließlicher Tätigkeitsbereich soll das Bundesland Berlin dienen. Zudem soll, die bereits angesprochene demokratische Mitbestimmung, durch Mieterinnenräte abgesichert werden. Diese sollten dann nochmal in einen Gesamtmieterinnenrat und Gebietsmieterräte unterteilt werden. Außerdem ist man beim Bündnis davon überzeugt, dass je konkreter die Mitbestimmung ist, sich auch eine umso lebendigere Demokratie entwickeln kann. Deswegen soll auch eine, im gegebenen Fall gewünschte Selbstverwaltung von Hausgemeinschaften, in jedem Falle ermöglicht werden. Zusätzlich dazu würde eine Selbstverwaltung für die Bewohnerinnen eine behutsame Modernisierung ermöglichen mit verbundener Eigenleistung. Das fördert eben auch nachbarschaftliches Engagement. Diese gegebenenfalls sich vollziehende Selbstverwaltung wäre also nützlich für die AöR und die Stadtgesellschaft. Sie könnte dann auch rechtlich verankert werden. All dies sind Vorteile und „Dafür-Argumente“ welche die Initiative selber so definiert und bestimmt hat und auch nach außen hin vertritt.42

Abb. 55: Willkür im Großraumversuch

7. Weitere Argumente für den Volksentscheid - für die Vergesellschaftung

Der Stadtsoziologe Andrej Holm formulierte bereits im Jahr 2017 gemeinsam mit Kolleginnen die vergleichsweise weiche politische Grundsatzforderung heraus: „… um die langfristige Aufgabe der ‚neuen Wohnungsfrage‘ zu bewältigen, wäre eine Rückkehr von der Wohnungsmarkt- zur Wohnungspolitik notwendig“43 Es gibt es in Deutschland mehrere Beispiele für Anstalten öffentlichen Rechts. Auf kommunaler Ebene sind dies Unternehmen, die der Daseinsvorsorge dienen, wie zum Beispiel die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) und die Berliner Stadtreinigung. Es geht um den Zugang zu einem gesellschaftlich notwendigen Gut sowie eine bessere Verwaltung desselben zu gewährleisten

[40]ebd.: S. 55-59.
[41]ebd.: S. 59.
[42]ebd.: S. 59-65.
[43] Schöning, Barbara, Dieter Rink, Daniel Gardemin und Andrej Holm: Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. (Barbehön, Marlon und Sybille Münch (Herausgeberinnen) Variationen des Städtischen - Variationen lokaler Politik). Wiesbaden 2017, S. 56.

Abb. 56: zuviel ist zuviel, auch von notorischen Wegdrückern beim pommes to go könnte der Stadtraum entlastet werden

Durch eine Vergesellschaftung würde der Abfluss von Kapital aus dem Wohnungssektor in die Finanzmärkte gestoppt. So werden Bedingungen hergestellt unter denen es möglich sein wird, in einem viel größeren Umfang als bisher bezahlbare Wohnungen zu bauen. Zum Beispiel hat die Deutsche Wohnen selber, zwischen 2014 und 2019, gerade einmal weniger als 100 Wohnungen gebaut. So verhindert eben die strukturelle Logik eines börsennotierten Immobilienunternehmens, dass in den Wohnungsbau investiert wird. Die Berliner Baustatistik beweist, dass private Vermieter wenig bauen. Zwischen den Jahren 1999 und 2020, als es keinerlei staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt gab, wurden gerade einmal ungefähr 7.000 Wohnungen pro Jahr von Privatunternehmen errichtet. Der Stadtsoziologe Andrej Holm stellt zudem fest, dass zwischen 1924 und 1986, als es in Berlin eine staatliche Mietpreisbindung gab, jedes Jahr durchschnittlich 20.000 Wohnungen entstanden. Bei der AöR

können dann auch die Mieteinnahmen zur Finanzierung von Neubau verwendet werden. Zudem könnte sie günstige Kredite aufnehmen und diese dann aus den Mieteinnahmen finanzieren. Zudem hat eine solche Anstalt keinen Grund und kein Interesse daran zur Profitsteigerung Planungsvorschriften zu umgehen.
Zur Frage der Entschädigung schlägt die Initiative selber vor, dass man die Höhe der Entschädigung danach bemessen sollte, welch größtmöglicher Kredit aufgenommen werden könnte, der mit Mieteinnahmen aus bezahlbaren Wohnungen zurück gezahlt werden könnte. Als allgemein gängige Bemessungsgröße ist mittlerweile anerkannt, dass eine Miete als bezahlbar gilt, wenn eine Haushaltsgemeinschaft nicht mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Miete aufbringen muss. Wenn man dieses Berechnungsmodell anwendet, würde die Vergesellschaftung 8 Milliarden Euro kosten, laut den damaligen Schätzungen. Zudem kann die Entschädigung, egal wie hoch sie nun ausfallen sollte, mit langfristigen Darlehen finanziert werden und würde den Berliner Haushalt nicht finanziell zusätzlich belasten, sondern die Steuereinnahmen sogar noch erhöhen.44
In der grundlegenden Veröffentlichung „Wie Vergesellschaftung gelingt“, kommt außerdem auch noch Benedikt Jacobs zu Wort.45

[44]Kusiak, Joanna: Vergesellschaftung: gesetzmäßig, günstig, gut. Initiativen wie Deutsche Wohnen & Co enteignen in Berlin stehen in bester demokratischer Rechtstradition. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 67-76.

[45]Jacobs, Benedikt: Warum Neubau als erstes politisches Instrument für mehr bezahlbaren Wohnraum gefährlich ist und die Wohnungskrise nicht löst. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 82-89.

Abb. 57: erst die Prüfung weg ,dann alle in der Verwaltung, die sich davon Antworten versprachen

Er merkt an, dass das Motto „Bauen, bauen, bauen“ als alleinige Problemlösung für den angespannten Mietwohnungsmarkt auch klare Probleme mich sich bringen würde. Denn Bauen verschlinge enorme Ressourcen und versiegelt Flächen für immer. Außerdem werde viel Energie für den Bau benötigt und es wird viel Abfall während des Baues verursacht. Die Baukosten sind sehr hoch. Zuletzt sind diese auch nochmal stärker angestiegen, und Neubau führt nur selten zu mehr bezahlbarem Wohnraum. Es gibt weitere Argumente gegen ungebremsten Wohnungsbau, weil dieser eben die Natur ausbeutet und natürliche Ressourcen frisst. Es handelt sich laut dem Autor außerdem bei der Wohnungskrise um eine Verteilungskrise. Was ist damit gemeint?

Die Mietpreise haben sich in Berlin in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. Als Hauptgrund hierfür führt er an, dass Mietsteigerungen häufig der Profitmaximierung dienen und darüber dann die Rendite für die Aktionärinnen erwirtschaftet wird. Hinzu kommt, dass Menschen mit geringen Einkommen am stärksten unter den steigenden Mietpreisen leiden. Mit ganz klaren Zahlen lässt sich belegen, dass der Bestand an Sozialwohnungen seit Jahren rückläufig ist. So sank der Bestand von zuletzt über zwei Millionen Sozialwohnungen in der gesamten Bundesrepublik auf nur noch 1,13 Millionen. Als Grund für die Wohnungsknappheit in den Städten muss man auch anführen, dass der Zuzug aus den ländlichen Regionen stark ist, weil es dort einen zunehmenden Mangel an Arbeitsplätzen gibt und die Infrastruktur vernachlässigt wurde. So bleiben an Orten, wo die Lebensqualität am geringsten ist, oft Menschen zurück, mit niedrigen oder ohne Einkommen. Ein weiteres Argument gegen Neubau ist, dass er wegen der begrenzten Ressourcen und der Bodenknappheit teuer ist. Zudem kann er den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht decken. Insofern kann dieser Bedarf unter ökologischen und sozialen Aspekten nur im Bestand umgesetzt werden. Es löst sich das Problem auch nicht dadurch, dass im hochpreisigen Segment genügend Wohnraum frei wird, weil die durch Neubau ausgelösten Umzugsketten schnell ins Stocken geraten und im unteren Preissegment nicht ankommen. Des weiteren stellte eine Studie fest, dass es besonders hohe Mietanpassungen bei Neuvermietung in den unteren Marktsegmenten gibt. Wohnraum kann vorwiegend im Bestand durch Umbauten, Aufstockungen, und Um- und Neunutzungen entstehen.46

8. Reiner Wild vom Berliner Mieterverein zur zu leistenden Arbeit der Expertenkommission

Es müsste in einem ersten Schritt die Verfassungskonformität der angestrebten Vergesellschaftung geprüft werden. Hierbei müssten dann europarechtliche Normen, Rechtspositionen aus internationalen Handelsverträgen berücksichtigt werden. Es müsste auch die Höhe und die Form der Entschädigungszahlung sehr sorgfältig geprüft werden. Eine offene, zu klärende Fragestellung wäre außerdem der Status „vergesellschaftetes Eigentum“. Und es kommt auch noch die Bestimmung wesentlicher Bewirtschaftungsziele von vergesellschafteten Immobilienvermögen und damit verbunden die Vorklärung der Refinanzierungsbedingungen, also der Miethöhenvorgaben und zu treffende Überleitungsmaßnahmen von eventuell überhöhten Mieten hinzu.

Abb. 58: vonovias architektonisch nicht ganz erfüllbares Modell für soziale Kundenprofile: die Heimstätten-Bildung rund um den formierenden Staat aus dem 20. Jahrhundert der deutschen Geschichte – wer draußen hocken bleibt soll spielen dürfen

[46] Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Der Stand der Debatte. Berlin 2022, S. 82-94.

Die Arbeit der Kommission müsste unbedingt transparent erfolgen und die Inputs sollten unmittelbar für die Öffentlichkeit einsehbar sein. Das Geld für die Entschädigungsleistungen müsste nicht aus dem Landeshaushalt kommen, sondern könnte in erster Linie fremdfinanziert werden. Das ist bei Immobilienkäufen auch ansonsten die gängige Praxis. Ob und in welcher Höhe nun ein Eigenkapital notwendig sein könnte würde einer weiteren Prüfung bedürfen. Es sollte allerdings auch klargestellt werden, dass bei der Bewirtschaftung der vergesellschafteten

Abb. 59: Hotel Mama also wird von Ersatzmutter vonovia verabschiedet, wo aber sollen die aufwachsen, die morgen Hotel Mama verabschieden? Hinter großstädtischen Malvenrabatten? Vonovia macht's nicht möglich.

Bestände für umfangreiche Investitionen immer wieder öffentliche Fördermittel benötigt werden. Insoweit würde dann auch der Landeshaushalt von der Vergesellschaftung betroffen sein, meint der Berliner Mieterverein. Bei der dann neu festzulegenden Miethöhe würde man außerdem nicht um einen Refinanzierungsanteil und einen Neubauanteil in den Mieten drum herumkommen, damit sich die Organisationsform an der Schaffung von preiswertem Wohnraum beteiligen kann. Reiner Wild geht davon aus, dass in erster Linie mit der Vergesellschaftung Mietkorrekturen bei den in den letzten Jahren neu abgeschlossenen Verträgen möglich sein könnten.

Abb. 60: Nie wieder Hotel Mama in ihrem Eigentums-Bestand!

9. Zum Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen von Franziska Giffey

Dieses Bündnis sollte unter dem Motto: „Kooperation statt Konfrontation fungieren. Teilnehmerinnen des Bündnisses sind unter anderem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften aber eben auch die Vonovia.
Die Unterschrift der Bündnisteilnehmerinnen unter das Papier wurde im Juni 2022 von der damals regierenden Bürgermeisterin Franziska Giffey im Roten Rathaus medienwirksam fabuliert. Es sollte den Dialog zwischen den in der Wohnungsversorgung tätigen Wirtschaftsunternehmen, sozialen Trägern und Verbänden, den Bezirksämtern und dem Senat stärken. In einem solchen Dialogprozess befindet sich der Berliner Mieterverein allerdings seit Jahren mit Teilnahmen an runden Tischen und

der Beteiligung an Beiräten. Zudem sollte es eine zweite Säule mit ganz konkreten Vereinbarungen geben. Zu guter Letzt sollten dann wohl auch Vereinbarungen zu freiwilligen Mietverzichten, mit den privaten Vermietern abgeschlossen werden. Es ist zusätzlich nicht klar ob der Senat diese teilweise sehr ambitionierten Ziele mit der privatwirtschaftlich organisierten

Abb. 61: ein Licht in der Fisternis der mangelnden Rendite

Immobilienwirtschaft wirklich umsetzen kann.[47]
Im zweiten Einschub waren wir dabei stehen geblieben, dass die Unvergleichbarkeit der Axiome (Voraussetzungen) der Disputanten einen klärenden Diskurs verhindert. Angesprochen war das mit diesen Axiomen verbundene Geschichtsbild. Während bei der Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“, dieses Geschichtsbild von der entscheidenden Rolle politischer Akteure ausgegangen wird, deren verschieden orientiertes Wirken auch sehr verschiedene Wege der Gesellschaft bedingt, haben wir es bei ihren Kontrahenten wie zum Beispiel Kuhn und Zahn, ein neoliberales Geschichtsbild, indem gesellschaftliche Missstände Ausdruck eines Mangels an Bereitschaft zur Befolgung von Ideen, Konzepten und Anweisungen von den Eliten der Gesellschaft (ob politische/ ökonomische oder ideologische Eliten) sind. In diesem Bild fehlt es nicht an eigenständigen Interessenvertretungen der gesellschaftlichen Basis, sondern höchstens an Initiativen zur Umsetzung zentraler Aufgabenstellungen.
Im gesellschaftlichen Diskurs bedeutet dies eine oftmalige Zuspitzung der aufgelaufenen Missstände und eine Zuspitzung des Interessengegensatzes. Deutliches dafür ist die mit der Privatisierung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften erfolgte Verdrängung von Kiezbewohnerinnen zugunsten von Monopolisierung von Wohnraum durch höhere Einkommensschichten, Leerstand, Zweckentfremdung, zu teurem Neubau, vor dem viele Initiativen der Mieter gewarnt hatten. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ ist nur ein Reflex auf diese zunehmend unhaltbare Situation. Ihr war schon ein Mietenvolksentscheid im Jahr 2015 vorausgegangen, der mit einem Kompromiss aller Giffey-Logik weichgekocht wurde.
Während die neoliberale Diskursposition jede gemeinsame Lösung der Konfliktlage auf dem Wohnungsmarkt ausbremst, ist die Initiative von Giffey schon eher auf einen Diskurs von vermittelnden Lösungen orientiert. Das allerdings ist nur der Anspruch, der auch bei der Vermittlung in Sachen Mietenvolksentscheid vorlag und letztlich doch zu einer Sackgasse führte.
Wir hatten in diesem Fall einen Diskursbeginn durch die Bereitschaft, die Grundpositionen der anderen Seite einzubeziehen und Kompromisse zu finden. Betrachtet man derartige Diskurse, ohne sozial-ökonomische Analyse der beteiligten Subjekte, geht es scheinbar nur darum, diese möglichen Kompromisse kommunikativ herzustellen. Ein solch begrenzter Sichtradius ist das Problem einer jeglichen allein auf Sprachanalyse und Diskursanalyse orientierten Theorie in Philosophie und Sozialwissenschaften. Bei einer komplexeren Herangehensweise, der Einbeziehung sozial-ökonomischer Inhalte, zeigt sich, dass Giffey selbst eine neoliberale Politik-Position schon immer vertreten hat. Daher stelle ich die These auf, dass ihr Diskursangebot so wie beim Mietenvolksentscheid 2015 endet.

[47]Wild, Reiner: Der Standpunkt des Berliner Mietervereins. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 90-94.

10. Was sagen die Mitstreiterinnen selber über den Diskurs der Debatte aus?

So verharrt der öffentlich-mediale Diskurs überwiegend wohl auf der vorgelagerten Ebene zur grundsätzlichen Machbarkeit der Vergesellschaftung von Wohnimmobilien privater Wohnungskonzerne derweilen die Initiative längst an einer konkreten Ausgestaltung und somit am Wie der Umsetzung arbeitet.48
Dem wissenschaftlichen Diskurs liegt heute ein breiter Fundus an verschriftlichter Expertise zur Verfügung. Das Ganze ist laut der Einschätzung von Armin Rothemann auf die wenig zielgerichtete Verengung des politischen Diskurses über das Vorhaben der Vergesellschaftung von Wohnimmobilien privater Wohnungskonzerne zurückzuführen. Außerdem geht leider mit der Diskursverengung einher, dass der Inhalt der zahlreichen über die Jahre entstandenen Gutachten eine Vielzahl an Beobachterinnen (noch) nicht erreicht hat. Stattdessen hat sich der weitreichende Eindruck verfestigt, dass vieles im Zusammenhang mit der Vergesellschaftung noch nicht hinreichend juristisch geklärt sei. Um den gebotenen Neutralitätsanforderungen an einen fundierten wissenschaftlichen Diskurs gerecht zu werden daher ausschließlich solche Gutachten ausgewertet, die von amtlichen Stellen und demokratisch legitimierten Institutionen in Auftrag gegeben oder erarbeitet wurden. Hierzu zählen namentlich Gutachten der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages, des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Abgeordnetenhauses von Berlin, des Parlamentarischen Beratungsdienstes des Landtags Brandenburg sowie Gutachten, welche für den Berliner Senat und für die Bundestagsfraktion Die Linke und die Fraktion Die Linke im Abgeordnetenhaus von Berlin erarbeitet wurden. So liegen laut dem aktuellen Stand 8 Gutachten vor, die auf der Grundlage des beschriebenen Auswertungsmaßstabes zu berücksichtigen wären.49
Der Stadtsoziologe Andrej Holm merkt hierzu an: „Von der politischen Macht des Proletariats ist man gegenwärtig weit entfernt, aber für eine Umverteilung des Wohnungsbestands reicht ja vielleicht auch ein einfacher Volksentscheid“, vermutet Andrej Holm in seiner neuesten Veröffentlichung „ Objekt der Rendite: zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte“ 50 Bisher hat er jedenfalls nicht ausgereicht.

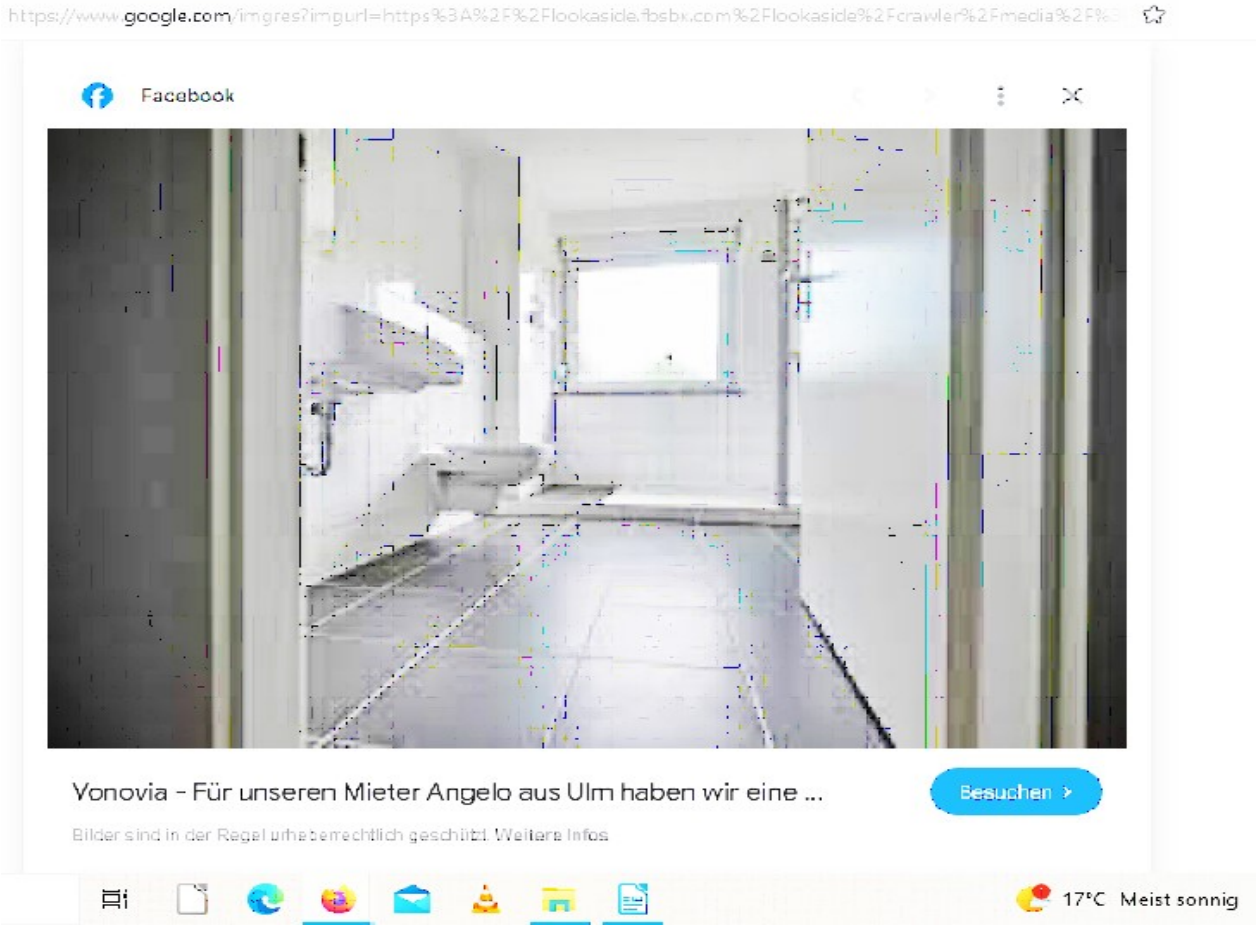
Abb. 62: nicht zu nah treten!

11. Zusammenfassung

Wie wir bisher gesehen haben, nehmen an dem Diskurs viele Teilnehmerinnen mit unterschiedlichen sozialpolitischen Interessen teil. Das heißt, sie zeichnen sich durch gegensätzliche Positionen im Diskurs aus. Ein derartig konfliktgetragener Diskurs läuft darauf hinaus das eine Einigung auf der Grundlage von politischen Mehrheitsentscheidungen nur möglich sein kann. Auf der Straße gibt es nach wie vor große Protestbewegungen für einen Kampf um bezahlbares Wohnen. Diese Kämpfe setzen Politikerinnen immer wieder unter Druck. Dadurch gehen Politikerinnen unterschiedlicher

[48]Rothemann, Armin: Einleitung. Der rechtliche Rahmen der Vergesellschaftung. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte) Berlin 2022, S. 105-106.
[49]Rothemann, Armin: Die Gutachtenlage zur Vergesellschaftung von Wohnimmobilien privater Wohnungskonzerne. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte) Berlin 2022, S. 109-111.
[50] Holm, Andrej: Objekt der Rendite: zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte. Berlin 2023, S. 76.

Parteien auch verschiedene Allianzen ein. Die Partei „Die Linke“ unterstütze das Vorhaben der Initiative und beteiligte sich auch an den Unterschriftensammlungen in den einzelnen Bezirken. Demgegenüber ist die Initiative von Frau Giffey (SPD) ein Ausdruck dessen, dass die SPD im Einklang mit dem Kapital den Kampf einzuhegen gedenkt. Den auch die Autorinnen



aus dem Buch „Über die Legende des Sozialen Wohnungsbaus“ kommen zu dem Schluss, dass die wohnungspolitischen Kämpfe der 2010er Jahre „die Kräfteverhältnisse“ zwar „ein wenig verschoben“ hätten, kommen aber zu der Gesamtbewertung: „Unabhängig von diesen Veränderungen sowie den erstrittenen Maßnahmen gegen den ‚Mietenwahnsinn‘ lässt sich feststellen, dass eine grundlegende Reform des Sozialen Wohnungsbaus in Berlin nach wie vor nicht eingelöst ist.“51

In dem Kapitel zum von ihr initiierten „Mietenbündnis“ haben wir gesehen, dass die von ihr bisher geführte Politik neoliberale Ziele verfolgt. Eben das legt die Vermutung nahe, dass es sich auch bei dieser Initiative um ein Einhegen handeln könnte.

Jedoch wurde dieser Kampf in der jüngeren

Abb.en 66: tue Gutes und quassele darüber

[51] Hamann, Ulrike, Sandy Kaltenborn und Andrej Holm (Hg.): Die Legende vom sozialen Wohnungsbau, 3. Überarbeitete Aufl. Berlin 2020, S. 6.

Abb. 63: 5 vor 12 in Reinickendorf

Vergangenheit mitunter durch andere Themenfelder mehr in den Hintergrund gedrängt. Es ist aber davon auszugehen, dass der Druck der Straße damit nicht erledigt sein kann. Denn das Wohnungsproblem in der Stadt bleibt weiterhin. Es wird sich daher in den nächsten Jahren zeigen, dass die Auseinandersetzung nicht nur im Diskurs bleiben kann, sondern auf dem Boden der täglichen Handlungen und Entscheidungen ausgetragen wird. Und hier zeigt sich das Kapital immer wieder von einer harten aber auch erfinderischen Seite. Das Kapital steht unter Zwang, immer neue Schlupflöcher zu finden, um weiterhin an der Börse mit der Miete zu spekulieren. Auch das Bündni & Co enteignen“ muss immer daher immer wieder gewahr sein, sich dem Diskurs von oben mit ihren Positionen zu widerstehen. An einem gewissen Punkt können sich „Vermittlungsgespräche“ wie das von Frau Giffey anvisierte jedoch auch totlaufen und das Mobilisierungspotential der sozialen Bewegung hemmen. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ wird daher bestrebt sein, innerhalb der herrschenden Strukturen Gegenkultur und Gegendenkmuster zu entwickeln, sowie das Vertrauen in die eigne Stärke der Bewegung nicht zu verlieren. Im Rahmen des sich wahrscheinlich zuspitzenden Diskurses wird ihre Gegenseite ihrerseits alles versuchen, ihre Interessen als die allgemeinen der Gesamtbevölkerung darzustellen, obwohl daran

Abb. 64: nussbraune Milka-Werbung… Melkkuh für Aktionäre?

zu zweifeln ist. Denn die herrschenden Ideen sind nicht auf immerfort die Ideen der noch Herrschenden.

Abb. 65: Die Säuberungsarbeiten haben begonnen, noch aber ahnen wir die Absicht der Mitteilung

12. Literaturverzeichnis

Adenauer, Konrad, Adolph Schönfelder, Hermann Schäfer: Artikel 15 (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland), in: Bundesgesetzblatt Nr. 1 vom 23. Mai 1949, S. 3, auch verfügbar als: https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/75-jahre-grundgesetz/artikel-15-gg-2267844, letzter Zugriff 22.05.2024.

Anonym: Deutsche Wohnen & Co enteignen… oder lieber doch nicht?, in: Blog des Vermieter-Clubs vom 23. September 2021, verfügbar unter: https://www.vermieterclub.de/blog/Deutsche-Wohnen-Co-enteignen-oder-lieber-doch-nicht, letzter Zugriff: 22.05.2024.

Bruns, Hildburg, Mietwucher-Debatte in Berlin: Bauen oder enteignen – der große Streit, in: Bild-Zeitung vom 22.09.2029, verfügbar unter: https://www.bild.de/regional/berlin/berlin-aktuell/mietwucher-debatte-in-berlin-bauen-oder-enteignen-der-grosse-streit-60283006.bild.html, letzter Zugriff am 22.05.2024.

Christmann, Anna: Die Grenzen direkter Demokratie, Volksentscheide im Spannungsverhältnis von Demokratie und Rechtsstaat. Baden Baden 2012.

Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte. Berlin 2022.

Deutsche Wohnen & Co enteignen: Beschluss zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfes durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen - Vergesellschaftungsgesetz. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 44-45

Dume, Paul F.: Trotz, Wut und persönliche Angriffe: Enteignungsinitiative trifft auf Deutsche Wohnen-Chef, Eine Berliner Initiative hat die Deutsche Wohnen zum Feind auserkoren. Initiator Rouzbeh Taheri saß nun mit Vorstandsvorsitzendem Michael Zahn auf einem Podium, in: Tagesspiegel vom 11.04.2019, verfügbar unter: https://www.tagesspiegel.de/berlin/enteignungsinitiative-trifft-auf-deutsche-wohnen-chef-6538846.html, letzter Zugriff 22.05.2024.

Gabriel, Oscar W.: Harald Schoen, Kristina-Faden-Kuhne, Der Volksentscheid über Stuttgart 21. Aufbruch zu neuen demokratischen Ufern?. Opladen, Berlin, Toronto 2014.

Hoffroge, Ralf: Der Weg zur Vergesellschaftung-eine Einleitung. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022.

Holm, Andrej, Sabine Horlitz und Inga Jensen: Neue Wohnungsgemeinnützigkeit: Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Berlin 2017.

Holm, Andrej: Das Recht auf die Stadt in umkämpften Räumen, zur gesellschaftlichen Reichweite lokaler Proteste. (Norbert Gestring, Renate Ruhne, Jan Wehrheim (Herausgeber) Stadt und soziale Bewegungen). Wiesbaden 2014.

Holm, Andrej: Mietenwahnsinn: warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert. München 2014.

Holm, Andrej: Objekt der Rendite: zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte. Berlin 2023.

Jacobs, Benedikt: Warum Neubau als erstes politisches Instrument für mehr bezahlbaren Wohnraum gefährlich ist und die Wohnungskrise nicht löst. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 82-89.

Jäger, Siegfried: Kritische Diskursanalyse. Eine Einführung. Duisburg 1993.

Kotti & Co – die Mietergemeinschaft am Kottbusser Tor (Herausgeber): Der Wohnungggspolitische Hintergrund unseres Kampfes,Berlin 2012, verfügbar unter https://kottiundco.net/hintergrund/ , letzter Zugriff 22.05.2024.

Kröger, Michael: Was würde die Enteignung von Immobilienkonzernen bringen? Die Bürgerinitiative "Deutsche Wohnen enteignen" startet in Berlin ein Experiment. Ziel ist es, Großvermieter zu enteignen. Ein Segen aus Sicht der Befürworter - aber eine Katastrophe, warnen die Kritiker, in: der Spiegel vom 6.4.2019, verfügbar unter: https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/berlin-welche-folgen-die-enteignung-der-deutsche-wohnen-haette-a-1261142.html, letzter Zugriff: 22.05.2024.

Kusiak, Joanna: Vergesellschaftung: gesetzmäßig, günstig, gut. Initiativen wie Deutsche Wohnen & Co enteignen in Berlin stehen in bester demokratischer Rechtstradition. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 67-76.

Landwehr, Achim: Historische Diskursanalyse. Frankfurt am Main 2018.

Mattissek, Annika: Stadtmarketing in der neoliberalen Stadt, (Angermüller, Johannes (Herausgeber), Katharina Bunzmann und Nonhoff, Martin: Diskursanalyse meets Gouvernementabilitätsforschung, Perspektiven auf das Verhältnis von Subjekt, Sprache, Macht und Wissen). Frankfurt, New York 2010.

Media-Team der Black Label Immobilien (Herausgeber): Zoom Call mit Dr. Mathias Hellriegel LL.M.: Deutsche Wohnen & Co. enteignen – Wie realistisch ist das Vorhaben? (=23. Berliner Immobiliengespräch). Berlin 2021, https://blacklabelimmobilien.de/deutsche-wohnen-und-co-enteignen-realistisch-oder-nicht/, letzter Zugriff 22.05.2024.

Mieder, Rosemarie: „Die Zwangsräumung setzt psychisch und physisch unter Druck“, in: Berliner Mietermagazin vom Januar und Februar 2024, S. 31-32.

Rothemann, Armin: Die Gutachtenlage zur Vergesellschaftung von Wohnimmobilien privater Wohnungskonzerne. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte) Berlin 2022, S. 109-111.

Rothemann, Armin: Einleitung. Der rechtliche Rahmen der Vergesellschaftung. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte) Berlin 2022, S. 105-106.

Rücker, Michael und Ivette Wagner: Michael Zahn über Enteignung, Mietendeckel und Mietenwahnsinn - Interview über Druck, Perspektiven, Kommunikation und Investitionen in Bestandsimmobilien, in: Immobilien Aktuell Magazin vom 25.10.2019, verfügbar unter: https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/michael-zahn-deutsche-wohnen-interview-enteignung-mietendeckel/ , letzter Zugriff: 22.05.2024.

Schaber, Ines und Florian Wüst (Hg.): Die Legende vom sozialen Wohnungsbau, 3. Überarbeitete Aufl. Berlin 2020.

Schöning, Barbara, Dieter Rink, Daniel Gardemin und Andrej Holm: Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im transformierten Wohlfahrtsstaat. (Barbehön, Marlon und Sybille Münch (Herausgeberinnen) Variationen des Städtischen - Variationen lokaler Politik, Schriftenreihe: Stadtforschung aktuell). Wiesbaden 2017.

Schreyer, Paul: Die Angst der Eliten, Wer fürchtet die Demokratie. Frankfurt am Main 2018.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport (Herausgeber): Volksbegehren und Volksentscheid. Berlin 2024, verfügbar unter: https://www.berlin.de/sen/inneres/buerger-und-staat/wahlen-und-abstimmungen/volksinitiative-volksbegehren-volksentscheid/volksbegehren-und-volksentscheid/artikel.24015.php , zuletzt aufgerufen am 22.05.2024.

Wild, Reiner: Der Standpunkt des Berliner Mietervereins. (Deutsche Wohnen & Co enteignen (Herausgeber): Wie Vergesellschaftung gelingt. Zum Stand der Debatte). Berlin 2022, S. 90-94.